Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente
S/C

Versión Taquigráfica N° 1598 de 2008

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE INGENIERO CARLOS COLACCE

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 11 de junio de 2008

(Sin corregir)

PRESIDE: Señora Representante Mónica Travieso.

MIEMBROS: Señores Representantes Rodolfo Caram, Uberfil Hernández, Daniel Mañana, Carlos Mazzulo, Jorge Patrone y Darío Pérez Brito.

DELEGADOS DE SECTOR: Señores Representantes Gloria Benítez y Pablo Pérez González.

ASISTEN: Señores Representantes Germán Cardoso, Luis Alberto Lacalle Pou y Horacio Yanes.

INVITADOS: Señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, ingeniero Carlos Colacce; señor Subsecretario, arquitecto Jack Couriel; Director de la DINOT, arquitecto Roberto Villarmarzo; Presidente de MEVIR, arquitecto Francisco Beltrame; Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay, economista Jorge Polgar; Presidente de la Agencia Nacional de Vivienda, economista Carlos Mendive; señora Susana Pereyra, Coordinadora del PIAI, y señora Delia Rodríguez, Subcoordinadora del PIAI.

SEÑORA PRESIDENTA (Travieso).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión tiene el gusto de recibir al señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, ingeniero Cargos Colacce; al Subsecretario de esa Cartera, arquitecto Jack Couriel; al Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay, economista Jorge Polgar; al Presidente de la Agencia Nacional de Vivienda, economista Carlos Mendive; al Presidente de MEVIR, arquitecto Francisco Beltrame; al Director Nacional de Ordenamiento Territorial, arquitecto Roberto Villarmarzo, y al asesor doctor Diego Pastorín.

Sabemos que hace muy poco tiempo que el señor Ministro está ocupando el cargo, pero en una instancia anterior solicitó ser recibido por esta Comisión a los efectos de que todo el equipo técnico pudiera hacer una exposición sobre las políticas de este Ministerio y de que varios Diputados pudieran evacuar muchas dudas que se habían planteado.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Es un gusto estar aquí una vez más, con el personal con el cual compartimos diariamente la labor en todo el tema vinculado con la vivienda. Efectivamente, hace poco más de un mes que concurrimos a esta Comisión por otros temas y planteamos que para nosotros era de interés trasmitir aquí en qué

andamos y qué pensamos hacer. Consideramos que todos los sectores políticos de nuestro país tienen que estar informados al respecto. En ese sentido, hoy vinimos acompañados, de derecha a izquierda, por Jorge Polgar, quien recientemente asumió como Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay; por Carlos Mendive, Presidente de la Agencia Nacional de Vivienda; por el señor Subsecretario Jack Couriel; por Francisco Beltrame, Presidente de MEVIR y asesor de DINAVI; por el doctor Diego Pastorín, asesor, y por Roberto Villarmarzo, Director Nacional de Ordenamiento Territorial. Hoy no está con nosotros, por un quebranto de salud, el arquitecto Gonzalo Altamirano, Director Nacional de Vivienda.

Voy a hacer una brevísima introducción y luego daré la palabra a cada uno de los compañeros de trabajo que acabo de citar para que hagan una breve presentación de cada una de las áreas en las que están trabajando. Después estaremos deseosos de escuchar preguntas o aclaraciones que sean del caso.

Grosso modo estamos continuando con lo que fueron estos tres primeros años de definiciones en el tema vivienda en el seno del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente; podemos dar dos o tres grandes titulares de las decisiones que se han tomado y los pasos que estamos siguiendo en ese sentido. Sin duda, la definición de una reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay y la creación de la Agencia Nacional de Vivienda define algo muy importante y original con respecto a la estructura anterior. Esto responde a la realidad de que teníamos un Banco Hipotecario del Uruguay totalmente fundido técnicamente podemos considerar que se fundió varias veces, y esto se debe a que en sus funciones había una confusión de roles que iba mucho más allá de lo que hace estrictamente a un banco hipotecario. Además, sus ventanillas de crédito estaban cerradas desde la crisis de 2002, lo que significó una gran brasa caliente que hubo que agarrar para definir una política en ese sentido, una reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay, ante la alternativa de cerrarlo; digo esto para que tengamos presente el dramatismo que aquí se presentaba.

A partir de ese momento el Banco Hipotecario del Uruguay está redefinido a través de una ley concreta y va a brindar únicamente créditos, realzando su especialidad y pasando una serie de actividades que estaban en su seno a la Agencia Nacional de Vivienda.

Además, la Agencia Nacional de Vivienda que se crea, como veremos, tendrá otros importantes cometidos, administrando distintos fideicomisos con políticas de recupero de lo que es la gran morosidad que tiene el Banco Hipotecario del Uruguay.

La tercera pata de esta estructura la conformará el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, definiendo las políticas nacionales de construcción y refacción de viviendas que serán ejecutadas a través de la Agencia Nacional de Vivienda y las políticas de créditos, subsidios a los créditos y definición de planes y programas. Esto queda en la órbita del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

La decisión de crear esta nueva estructura fue muy audaz; se tuvo que poner el bisturí a fondo para que el Banco Hipotecario deje de ser problema o una amenaza con vistas al futuro, sobre todo si tomamos en cuenta los distintos ciclos que ha atravesado, que han causado pérdidas de millones de dólares.

Entonces, estaremos informando en qué andamos con este proceso de reestructura del Banco Hipotecario y de creación de la Agencia Nacional de Vivienda, así como con las actividades que se realizan en ese sentido desde el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

También daremos a conocer las actividades vinculadas directamente con las acciones de la Dirección Nacional de Vivienda. Hoy les estaremos informando acerca de los nuevos planes y programas que estaremos activando desde mediados del mes de agosto; así figura en nuestro cronograma, y esperamos poder cumplir con esas fechas. Básicamente, se trata de incorporar subsidios. Estamos apuntando a un programa de vivienda multifocal. Si bien los recursos del Fondo Nacional de Vivienda que administramos siempre serán volcados a los más necesitados como debe ser, las políticas, las definiciones y los programas estarán orientados no solo a los sectores más necesitados sino también a los sectores medios.

En ese sentido, vamos a incorporar un programa de subsidios, tanto a la cuota como al capital, para aquellos ciudadanos que quieran acceder a un crédito hipotecario a través del Ministerio, ya sea en el Banco República

que se ha incorporado al mercado, en el Banco Hipotecario, que próximamente estará reiniciando su actividad, o en cualquier banca privada que se disponga a dar créditos hipotecarios a los sectores no tan altos a los que hoy en general enfocan, siempre que se cumpla con algunas condiciones, como tener un ingreso por debajo de determinada línea. De esta forma se logrará un mejor acceso a la vivienda, lo que es muy importante.

Todo lo que vamos a referir estará muy orientado a identificar el problema de la vivienda en Uruguay, que es muy serio y que tiene muchas puntas. Hay algunos temas que demandan labores titánicas y de largo aliento. Todas las políticas que estamos siguiendo se enfocan claramente a un programa de accesibilidad a la vivienda, más allá de que siempre falten viviendas. Si comparamos el número de viviendas con el número de familias, veremos que hay un plus de viviendas, lo que no quiere decir que sea real plantearse que todas las viviendas vacías puedan ser habitables. Es cierto que muchas tienen que ser volcadas al mercado de vivienda, pero hay algunas que nunca serán incorporadas para cubrir déficits. El caso concreto es el de las casas de balneario. Con ese norte de generar programas y acciones buscando mayor accesibilidad a la vivienda es que trabajamos en varios sectores, varias franjas de la sociedad.

Consideraremos también cómo están las actividades vinculadas a los sectores más necesitados. Nos referiremos a las actividades desarrolladas a través de la Dirección Nacional de Vivienda, como la construcción de viviendas y el otorgamiento de créditos, fundamentalmente a los grupos cooperativos. Promovemos y estamos aprobando nuevos reglamentos para las cooperativas de vivienda que contemplan en buena parte viejos planteos y mejoras con respecto a la vinculación y al otorgamiento del crédito a los cooperativistas, para agilitar procesos que en algunos casos se han dado muy dilatados y que han complicado la conformación de las cooperativas.

Asimismo, informaremos acerca de los programas que se están desarrollando para los sectores más necesitados, en los que, obviamente, se vuelcan los mayores fondos. El PIAI, Programa de Integración de Asentamientos Irregulares, tiene ejecutado prácticamente el 100% del monto correspondiente a la primera etapa.

Estamos muy avanzados en la tramitación con el Banco Interamericano de Desarrollo para una segunda etapa. El monto, a ser ejecutado en tres etapas, totaliza US$ 300:000.000. Inclusive, ya hemos desembolsado US$ 14:000.000, como forma anticipada de la ejecución de esta segunda etapa. Vamos a detallar cómo es el programa y cuáles son los aspectos similares que tiene con el ya ejecutado PIAI I, como así también los novedosos. Realmente, como programa de vivienda resulta muy rico, pero también como programa urbano y social. Son tres componentes que aparecen en el mismo accionar. En conclusión, es un programa muy provechoso.

También vamos a informar sobre las actividades vinculadas con el Plan MEVIR, que está teniendo un grado de ejecución altísimo. Está mejorando su eficiencia y sus tiempos. Está aumentando sus grupos de trabajo.

Posiblemente, también comentemos algunos planes piloto que estamos realizando muy vinculados a lo que es una concepción de gestión territorial, de vivienda y de ordenamiento territorial. De paso aprovecho a decir que, para las labores de este Ministerio, era una necesidad aprobar la ley de ordenamiento territorial. Estamos muy contentos de trabajar en el marco de esta ley. Obviamente, estamos elaborando su reglamentación, que es complicada porque la ley tiene varias puntas en su aplicación.

La conjunción en un Ministerio de lo que significa la vivienda, el ordenamiento territorial y el medio ambiente es muy interesante. Hay pocos países en el mundo que tienen integrados estos conceptos; a nivel sudamericano, solo Colombia lo ha hecho. Tuve la oportunidad de hablar con el Ministro colombiano sobre lo interesante de integrar estos conceptos en una misma Cartera. Es un modelo creado por los franceses. A nuestro entender, constituye una muy buena concepción. Cuando se creó el Ministerio, en el año 1989, y empezó a funcionar, en 1990, se plasmó una concepción moderna y muy ajustada a las necesidades y realidades del mundo de hoy. Entender que la vivienda es parte del uso del territorio y que, además, la preservación y el buen uso del territorio están muy ligados a la preservación del medio ambiente, es algo que como concepción está muy bien.

El problema fue que estuvimos dieciocho años sin ley de ordenamiento territorial. Entonces, era como querer pintar políticas de vivienda y de medio ambiente pero no tener el lienzo donde hacerlo. Hoy sí lo tenemos. Como está previsto en la propia ley, hay un trabajo muy vinculado a los Gobiernos locales, con las

Intendencias. Esto nos permitirá hacer una gestión del territorio planificada, independiente de cuáles sean los usos. Este es un aspecto fundamental para las acciones posteriores de protección del medio ambiente y de vivienda, entre otras.

Cedo la palabra al economista Jorge Polgar a fin de que nos cuente en qué andan las actividades del Banco Hipotecario del Uruguay.

(Ingresan a Sala las señoras Susana Pereyra y Delia Rodríguez, Coordinadora y Subcoordinadora del PIAI)

SEÑOR POLGAR.- Voy a hacer una síntesis de lo que estamos haciendo en el Banco, que engloba varias actividades al mismo tiempo. El Banco está procesando una profunda reestructura, de acuerdo con los nuevos cometidos que fija la ley. Eso implica un traspaso responsable de tareas que venía haciendo el Banco durante muchísimos años, de forma de asegurar la continuidad de la atención a los clientes. Más allá de la cartera problemática del Banco en cuanto a morosidad, problemas jurídicos y problemas escriturales, son clientes del Banco y este los atiende en forma frecuente, tanto en Montevideo como en el interior. Dicha cartera problemática se traspasa a la Agencia para su administración. Esto forma parte del corazón de la operación de capitalización prevista en la Rendición de Cuentas aprobada en el año 2006. Mientras el Banco se prepara para esa capitalización y reestructura, tiene un convenio firmado con la Agencia Nacional de la Vivienda de complementariedad de funciones y cooperación institucional, que asegura los procesos y tareas a fin de evitar discontinuidades, más allá de que es difícil encontrar un precedente de una transformación de este estilo y de tal magnitud en la Administración pública.

Al mismo tiempo, el Banco está procesando los mecanismos de separación de funcionarios. Ello está pautado por Decretos del Poder Ejecutivo y por recomendaciones del Oficina Nacional del Servicio Civil después de haber sido aprobadas sus nuevas estructuras organizacionales y funcionales del Banco y de la Agencia en cuanto al traspaso de funcionarios. Los funcionarios que traspasen por este mecanismo son desvinculados del Banco y pasan a ser funcionarios de la Agencia Nacional de Vivienda. La Ley Nº 18.125, a la vez que crea la Agencia Nacional de Vivienda, prevé estos mecanismos con el mayor marco de seguridades y protección de los derechos de los trabajadores que actualmente están en la plantilla del Banco. Esto va a dar como resultado una readecuación, no solo de foco en las funciones típicamente bancarias, sino en los costos del Banco, como resultante lógica, que permitirá al Banco retomar su actividad crediticia, en tanto que la capitalización va a dejar los niveles de solvencia y calce en plazos y monedas, a su vez que flujos financieros para poder volver al mercado. Este es un proceso gradual que está avanzado. Por lo tanto, el Banco mantiene estos varios frentes de actividad simultáneamente. Es una institución muy exigida. Además es un dato importante para tener en cuenta, el Banco acaba de cambiar sus sistemas informáticos por completo. Se trata de una situación financiera muy compleja porque tiene mucho de administración central es una institución centenaria, con muchos productos heterogéneos. Ellos han sido incorporados en todos los procesos informáticos. Se hizo con éxito y estamos ahora en la etapa de estabilización del sistema informático.

A fin de completar esta primera presentación, quiero decir que el Banco decidió fue un anuncio que hicimos cuando asumimos poner el "stock" de viviendas vacías de que se disponía a estrenar, que es el resultado de la actividad inmobiliaria. Esto no solo lo habilitaba el marco legal anterior sino que el Banco tenía la responsabilidad de fomentar la construcción, tarea desaconsejada con la bancaria, si las hay. Es el único banco que podía estar autorizado a eso, porque la regulación expresamente lo prohíbe. El resultado de esa experiencia, a lo largo de decenas de años, a veces ha sido exitosa y otras veces hubo grandes fracasos financieros, como en el caso de la parte más visible del Plan Fénix: esos apartamentos son los que hoy el Banco está volcando al mercado a través de la prensa. Esta etapa se encuadra dentro de las actividades permitidas por la regulación. El Banco no está con su licencia de intermediación financiera en ejercicio pleno; tiene no solo limitaciones operativas de la práctica sino regulatorias, que no les permiten dar créditos en efectivo.

Entonces, lo que hace el Banco con esta operación comercial es cuidar su patrimonio y apuntar su estrategia comercial exclusivamente a ahorristas de la institución. En un marco competitivo en un mercado que ya es competitivo hoy y que tiene grandes potenciales de crecimiento, lo importante es señalizar una de las ventajas comparativas del Banco, que es el valor de la marca en la cultura de las familias uruguayas en cuanto al ahorro previo.

Quiero terminar esta presentación diciendo que entre los planes del Banco a futuro está el retorno pleno al mercado en las tareas que desarrollan los bancos típicamente. Se trata de no sumar al riesgo financiero crediticio bancario por excelencia el riesgo inmobiliario, es decir, los riesgos que representa prestar contra inmueble propio. Ustedes conocen los problemas que eso ha generado. Parte de la morosidad está vinculada a la percepción del cliente sobre fallas de construcción, de escrituración, etcétera, algo que ha sido un problema para el Estado. Es por ello que, de acuerdo con la ley, el Banco va a concentrarse en los préstamos en efectivo. Para ello tiene limitaciones regulatorias, ya que el Banco Central hoy no le permite esa actividad. De todos modos, estamos trabajando en un plan de adecuación junto con el Banco Central tanto para cambiar las gestiones del Banco y el manejo profesional de riesgo como para readecuar su estructura económico financiera.

Esperamos que sobre fines de este año, el Banco Central -contra la transformación estructural del Banco Hipotecario y con la incorporación de nuevos mecanismos de gestión profesional de riesgos- nos permita recuperar el valor de esta licencia en lo que hace a intermediación financiera para poder prestar en efectivo en el mercado.

SEÑOR MAÑANA.- Si la Comisión lo considera posible, me gustaría que a medida que los diferentes actores vayan exponiendo podamos hacer algunas preguntas.

SEÑORA PRESIDENTA.- Está en discusión la propuesta del señor Diputado.

SEÑOR HERNÁNDEZ.- Esta visita fue a iniciativa del Ministerio. Me parece que deben tener planificada la forma de informarnos. Nosotros nos avendríamos a esa iniciativa.

SEÑOR MAÑANA.- Entendemos que se ha dado un tiempo suficiente al nuevo señor Ministro antes de asistir a esta Comisión. En su última visita por el tema del humo se adelantó y pensó que debía venir. No se trata de sentarnos acá solo para escuchar sin poder intervenir. Si esa va a ser la estructura, nos levantamos y nos vamos. Nosotros queremos preguntar.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- No tenemos problemas en seguir un procedimiento u otro. Solo quiero dar una opinión. Seguramente, varias de las preguntas que puedan surgir, como por ejemplo ahora acerca del Banco Hipotecario, podrán ser formuladas con mayor conocimiento si podemos escuchar la presentación de la Agencia, porque hay varios temas que están muy vinculados. Nosotros vamos a responder todas las preguntas, pero quizá si se escuchan todas las presentaciones puedan recogerse mejores datos.

SEÑOR MAÑANA.- Hemos decidido aceptar la consideración del señor Ministro.

SEÑOR MENDIVE.- El señor Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay hizo una pequeña introducción acerca de los motivos de esta reestructura del sistema público de vivienda, a partir de la primera intervención del señor Ministro. Debo remarcar que la Agencia Nacional de Vivienda está pensada como el brazo ejecutor del Ministerio. Esta reorganización del sistema público de vivienda apunta a aumentar sus capacidades y a dotarlo de los recursos humanos, financieros y organizativos necesarios para que, junto con las políticas que defina el Ministerio, puedan existir los instrumentos y mecanismos adecuados para poder ejecutarlas.

La Ley Nº 18.125, de creación de la Agencia, le da algunas atribuciones que le permite realizar negocios con inmuebles, ser fiduciaria de fideicomisos financieros, crear fondos de garantías, crear y gestionar seguros de crédito hipotecario y asociarse con privados en emprendimientos inmobiliarios de carácter social que estén enmarcados en la política definida por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Hecha esta primera presentación de la Agencia, en cuanto a su implementación debemos decir que está muy ligada con la reestructura del Banco. Por un lado tenemos la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay y, por otro, la creación de la Agencia Nacional de Viviendas. En tal sentido, por decretos aprobados por el Poder Ejecutivo el 14 de abril pasado, se da cuenta de la aprobación de las estructuras de la Agencia y del

Banco, así como de los criterios objetivos para seleccionar a los funcionarios que quedan en el Banco y a quienes pasan a la Agencia Nacional de Vivienda.

A partir de la asunción del nuevo Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay se procedió a desvincular a algunos de sus funcionarios para integrarlos a la Agencia. Este proceso comenzó hace casi dos semanas y prevemos que en diferentes fases se culmine al menos con la identificación de aquellos funcionarios que quedan en el Banco y de quienes se integrarán a la Agencia. De acuerdo con la ley, todos los funcionarios que se desvinculan se integrarán a la Agencia, con sus correspondientes funciones y tareas, como lo marca el decreto del Poder Ejecutivo del 14 de abril. Pensamos que esta tarea se terminará en la primera mitad del mes de julio. Obviamente, para que la Agencia Nacional de Vivienda pueda cumplir con los cometidos que fija la ley debemos tener los funcionarios incorporados.

De todas maneras, durante este período trabajamos para crear la estructura que permita recibir a los funcionarios y empezar a implementar los planes y programas que tenemos pensados.

En algunas áreas, por ejemplo en Programas Habitacionales, estamos trabajando para definir un nuevo proceso de ejecución de cooperativas y apoyar al Ministerio en aquellas licitaciones que ha empezado a realizar bajo el nuevo régimen, definido por la Dirección Nacional de Vivienda.

También como mencionamos en esta Comisión hace un tiempo estamos apuntando a crear un seguro de crédito hipotecario en el área de financiamiento inmobiliario, lo que permitiría al Banco requerir a todas aquellas personas que quieran acceder a este tipo de crédito un ahorro previo menor al que actualmente existe en el mercado. Consideramos que esta restricción es una de las más importantes a salvar para facilitar el acceso a la vivienda.

Asimismo, estamos trabajando en un proyecto de notas de créditos hipotecarios, que es un instrumento que emitirán los bancos, con el respaldo de los créditos hipotecarios a la vivienda, y originados por esas instituciones. El tenedor de esos títulos tendrá una preferencia sobre el resto de los acreedores del Banco, pero se requiere legislar en ese sentido. Se trata de un tema muy delicado y requiere un tratamiento particular para que dicha preferencia no origine problemas con los acreedores menos poderosos, que, obviamente, son los depositantes. Nosotros entendemos que este instrumento es muy importante para el desarrollo del mercado y para que los bancos puedan fondearse con instrumentos que les permitan prestar a largo plazo, en particular créditos hipotecarios para la vivienda.

Adicionalmente, pensamos introducir alguna modificación al proceso de ejecución de créditos hipotecarios, que también promovimos en el proyecto de ley de creación de la Agencia, en la reforma de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario. Básicamente, nos referimos a alguna modificación puntual, en tanto el proceso de ejecución de créditos solo era válido si se hacía con documento único. Entonces, se propuso modificar y flexibilizar esta condicionante para que pudiera ser utilizado por los bancos. Obviamente, también pensamos en reducir el costo de ejecución y, por lo tanto, la pérdida esperada en caso de incumplimiento.

Por otro lado, pensamos introducir en este proyecto el tema de protección al consumidor en cuanto al acceso al crédito hipotecario. Nos referimos básicamente al derecho de cancelación anticipada, que no sería total. Después de transcurrido cierto lapso desde el otorgamiento del crédito y de verificarse determinadas condiciones, la persona podría cancelar anticipadamente su crédito, ya que le puede convenir en función de las tasas de mercado y de los valores inmobiliarios que rijan en ese momento. Entendemos que es necesario legislar en este sentido porque hasta ahora los bancos, de acuerdo al Código Civil, son los que tienen la potestad de otorgar o no el derecho de cancelación anticipada, a pesar de que por la ley de usura hay una limitante, en caso de que el banco la otorgue.

Por otra parte, la Agencia está trabajando este es un tema que hace a la viabilidad de la reestructura del Banco Hipotecario para hacerse cargo de la gestión de la cartera que sale del Banco Hipotecario. Como ustedes saben, se trata de una cartera bastante heterogénea, en la que hay cooperativas de usuarios y de propietarios, créditos hipotecarios a personas físicas y promesas de la cartera social y de la cartera comercial. En concreto, estamos trabajando para hacernos cargo de esa cartera en agosto o setiembre como fiduciarios. Estamos hablando de un conjunto de 23.000 situaciones, en las que se incluyen créditos hipotecarios y promesas de la cartera social. Se trata de tres fideicomisos, denominados 3, 4 y 5. Este último corresponde a la cartera social.

Como he dicho, en la Agencia nos estamos preparando en la medida en que vayamos recibiendo a los funcionarios para empezar a montar esa área de gestión de créditos. Pero, obviamente, es necesario que la política de recupero en la que estamos trabajando sea aprobada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, tal como está fijado en la ley de creación de la Agencia siempre bajo las directivas que determine esta Cartera para la gestión de créditos, y por el Ministerio de Economía y Finanzas, en tanto se trata de fideicomisos cuyo beneficiario es esta Cartera.

Esas son, grosso modo, las principales áreas de trabajo. Obviamente, preparar una nueva entidad pública requiere mucho trabajo. En este momento nos estamos ocupando de la gestión de recursos y de todo lo que tiene que ver con los aspectos administrativos, procesos y procedimientos.

También estamos ocupándonos del acomodamiento de un nuevo local, ya que la Agencia va a salir de la estructura edilicia del Banco Hipotecario. Nosotros entendemos que es clave que se diferencien bien el Banco Hipotecario, que es una institución financiera dedicada al crédito hipotecario para la vivienda y actúa en igualdad de condiciones que el resto del sistema financiero, de la Agencia Nacional de Vivienda, que actúa como brazo ejecutor del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y está mucho más cercana a él. Por esta razón entendemos que es necesario separar desde el punto de vista edilicio a estas dos entidades, que tienen cometidos bien diferentes. Entonces, estamos trabajando en esa área, lo que requiere mucho esfuerzo, más aún teniendo en cuenta que todavía no contamos con los funcionarios del Banco que pasarán a la Agencia.

En grandes líneas, este es el estado de situación.

SEÑOR BELTRAME.- En este período hemos podido avanzar, ya que logramos incrementar las capacidades operativas de la institución, pasando de construir aproximadamente 1.200 unidades en forma simultánea a 1.700 unidades. Además, tenemos el objetivo de construir 1.800 viviendas simultáneamente. Esto implicó pasar de 38 equipos de obra a 41 o 42, y tenemos el objetivo de tener permanentemente 45 equipos en el territorio.

Por otra parte, se hicieron algunas reestructuras desde el punto de vista interno que permiten ir anticipando la acción a nivel de unidades productivas, de forma tal que la parte de diagnóstico y selección de participantes se anticipe a la presencia del equipo de obra en el territorio. Esto, seguramente, redundará en una ejecución más eficiente. En lo que va del período se ha atendido a 2.076 familias con la construcción de soluciones habitacionales y 165 vinculadas a mejoras prediales, como el abastecimiento de agua o la conexión a la energía eléctrica.

Asimismo, se ha trabajado bastante en el tema de la morosidad. El 30% de los participantes debía más de doce meses, y hoy este índice está ubicado en el 24%. En este porcentaje se encuentran familias que tenían una deuda tan grande que fue financiada a tres o cuatro años hacia adelante, pagando doble cuota, como forma de amortiguar los montos, que en algunos casos llegaban a ocho o nueve años.

Este año también se cierra el PRODENOR, un programa cofinanciado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Unión Europea. Es un programa de ? 7:000.000 que formalmente cerró el 9 de junio. Ha sido valorado al punto que recientemente en la Comisión Técnica Mixta Unión Europea-Uruguay se expusieron algunos de los programas de proyectos de ejecución más exitosos y entre ellos estaban el programa vinculado a la modernización de la DGI y el PRODENOR. Este programa ha tenido un impacto muy fuerte en las zonas para las que estaba destinado, básicamente, el departamento de Cerro Largo, el este del departamento de Artigas y el este del departamento de Salto. En el marco de este programa no solo se trabajaron los temas vinculados estrictamente a la vivienda sino que también se incrementaron las capacidades de la población en cuanto a capacitación, posibilidades de acceso y generación de empleo.

Uno de los temas que hoy tenemos planteados es explorar las posibilidades de construcción de viviendas de madera. En el país este tema se viene analizando hace tiempo y tiene una serie de aspectos a contemplar. En este momento, estamos explorando la posibilidad de realizar algún prototipo que sea medible en el tiempo, evaluable en lo económico y en lo que tiene que ver con el mantenimiento y con los tiempos de ejecución. Estamos viendo si efectivamente se pueden acortar los tiempos de respuesta a las demandas.

Para este año también tenemos planteados una serie de programas para abordar algunos problemas con cierto carácter endémico. Concretamente, vamos a formar un equipo de obra destinado exclusivamente a encarar reparaciones de viviendas que ya fueron entregadas. Los últimos datos que tenemos indican que hay alrededor de seiscientas viviendas que presentan reclamaciones de algún tipo. Algunas refieren al sistema de saneamiento y, en ese sentido, la cifra podría ser mayor. Esto normalmente se encaraba desde el obrador más cercano cuando estaba la obra, pero, obviamente. el trabajo se iba postergando porque se debía cumplir con los plazos de cada una de las obras. Por lo tanto, hemos diseñado un equipo dedicado exclusivamente a encarar este tema, que comenzará a trabajar este mes.

Además, se ha venido regularizando todo lo que tiene que ver con el fraccionamiento y los permisos de construcción. Hay avances sustantivos desde ese punto de vista. Esto es necesario porque hay viviendas que van culminando su proceso de amortización y está la cancelación del precio pactado, pero en algunos casos no están en forma los aspectos de fraccionamiento que permiten realizar las escrituraciones.

Asimismo, se ha venido trabajando en materia de recursos humanos. El crecimiento de la construcción simultánea ha implicado un aumento de la plantilla, que se realizó a través de concursos públicos y con políticas de retiros incentivados para personal que ya estaba un poquito pasado de edad. Hemos establecido 35 años de edad como tope para acceder a la mayoría de los cargos de manera de renovar la plantilla y darle continuidad.

Por otra parte, hemos trabajado bastante en la articulación de los distintos actores presentes en el medio rural, básicamente con las Intendencias, pero también con el Instituto Nacional de Colonización, con el Ministerio del Interior, con el Ministerio de Salud Pública y con Educación Primaria. Hemos realizado convenios para colaborar con obras en los centros poblados más aislados. También se han fortalecido los trabajos con el Instituto Nacional de Colonización para integrar efectivamente el trabajo de ambas instituciones y llegar de mejor manera a los nuevos colonos.

Todavía no hemos podido concretar la utilización de los terrenos necesarios para responder a dos programas para los cuales el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente solicitó nuestra intervención. Se trata de los programas de inundados para Treinta y Tres y Durazno. En ambos casos la tierra está prácticamente ahí, pero hasta el momento no se ha podido comenzar formalmente con las obras.

En cuanto a la forma de trabajo, básicamente insistimos en la búsqueda de acuerdos con las Intendencias para compartir los análisis a los efectos de definir las prioridades de cada departamento; se intenta llevar adelante una acción equilibrada de los equipos de MEVIR, de acuerdo con las necesidades de la población rural de cada departamento.

Si fuera necesario, más adelante podríamos explicitar en qué lugares estamos trabajando y cuáles están definidos para trabajar.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Ante la ausencia del señor Altamirano, solicitamos al doctor Pastorín que detalle las actividades de la DINAVI.

SEÑOR PASTORÍN.- Brevemente, voy a brindar información de las actividades que ha venido desarrollando la DINAVI.

Como todos saben, la política del Ministerio va dirigida a todos los sectores y a todo el conjunto de la población, y la DINAVI lleva adelante sus acciones a través de distintos componentes.

Hasta el momento uno de los programas existentes es el Fondo de Garantía para Alquileres, que se instaló en esta etapa junto con la Contaduría General de la Nación. Esperamos que este año, a través de modificaciones legales que está proponiendo la Contaduría, pueda ser extendido a todo el país. Hoy está limitado a la ciudad de Montevideo y al área metropolitana, pero tenemos expectativa de llevarlo a todo el país.

Asimismo, el Ministerio está apostando fuertemente al programa de cooperativas de vivienda con una importante carga en el presupuesto. En estos días se están por aprobar los nuevos reglamentos de las cooperativas y ya se han aprobado los decretos de control de cooperativas, realizados junto con la Federación

de Cooperativas. Estos decretos permiten sanear las cooperativas. De esta manera el Ministerio retoma el control que había dejado de hacer.

Otro decreto a nuestro juicio, importante es el de control de los Institutos de Asistencia Técnica, que estaban absolutamente desvirtuados. Al Ministerio le han costado muchos recursos y hay mucha gente que hoy está sufriendo las consecuencias de esas actuaciones.

Concretamente, me estoy refiriendo al Programa Grupo SIAV; el Ministerio ya ha tomado la decisión de cerrarlo. Con este decreto estamos tratando de controlar la actuación de los institutos que para ello tienen un marco legal; inclusive, en esta Rendición de Cuentas proponemos alguna pequeña modificación.

Otra línea de trabajo muy importante que ha desarrollado el Ministerio es la relativa a convenios con todas las Intendencias, vinculados a carteras de tierras y a nuevos programas habitacionales; la idea es continuar profundizando esta tarea.

Asimismo, debemos mencionar los pequeños créditos que otorga CREDIMAT.

Por otra parte, el Ministerio va a desarrollar el tema vinculado al área de la cartera de tierras. En este sentido, también existe una propuesta legislativa a fin de instalar la cartera de tierras dentro del Ministerio. En el corto plazo se van a realizar licitaciones para que el Ministerio cuente con tierra propia a los efectos de llevar adelante estos programas, así como el de pasivos.

En este momento, nos parece importante presentar los programas que el Ministerio va a anunciar en agosto; si bien ya están definidos, como faltan algunos ajustes, los vamos a dar a conocer públicamente en esa fecha.

Estos programas están dirigidos a familias con ingresos inferiores a 100 UR. En particular, los programas habitacionales de vivienda están dirigidos a familias con ingresos inferiores a 75 UR.

El Ministerio diseñará programas diferenciales, adecuándolos a las distintas realidades socioeconómicas de las familias. Destacamos el ahorro como elemento clave para cualquier política de vivienda. Por este motivo es que se cuenta con la participación del Banco Hipotecario; la idea es que se incorporen otros Bancos privados a fin de facilitar el crédito a las familias.

Tenemos dos grandes programas de acceso a la vivienda. Uno de ellos está destinado a familias con ingresos formales inferiores a 75 UR. Estas personas podrían acceder a un préstamo bancario y, eventualmente, a un subsidio parcial del Fondo Nacional de Vivienda. El otro, es para familias con ingresos formales e informales inferiores a 60 UR, que accederían a un préstamo del Fondo Nacional de Vivienda.

La integración de las familias, así como los niveles de ingreso serán considerados al momento de determinar el subsidio que recibirán.

SEÑOR LACALLE POU.- Me gustaría que se ampliara un poco más el concepto relativo a "ingresos informales".

SEÑOR PASTORÍN.- El Ministerio ya tiene en cuenta el concepto de ingreso informal en el Programa del Fondo de Garantía de Alquileres. Esto es así porque hay familias que, en virtud del trabajo que realizan, tienen un ingreso que no pueden acreditar. Sin embargo, al hacer un análisis del sujeto de crédito, se pueden llegar a acreditar los ingresos de la familia sobre la base del nivel de consumo, etcétera. Un ejemplo claro es el de una persona que fue a solicitar una garantía al Fondo de Garantía de Alquileres, que mensualmente recibía dinero de familiares en el exterior a través de Western Union. Estudiamos el caso y vimos que existía regularidad en la recepción del dinero ya que hacía un año y medio que esta persona lo venía percibiendo. Por lo tanto, fue sujeto pasible de acceder al Fondo de Garantía de Alquileres.

Por supuesto que esto va a ser reglamentado a los efectos de analizar cada caso, cada situación. Como decía, los programas están dirigidos tanto a la compra de vivienda usada de modo de aprovechar el stock de viviendas vacías existentes, estimado en 114.000 según el censo de 2004 como a la construcción pública de

viviendas. En este último caso, estamos hablando de 1.800 viviendas licitadas por el MVOTMA en el período 2005-2007 y de viviendas vacías del BHU.

La producción de vivienda pública trata de asegurar el derecho de vivienda asociado al derecho a la ciudad, lo que implica el acceso a los bienes y servicios que esta brinda. La construcción de una política habitacional integral e integradora exige la ubicación de los programas habitacionales en áreas dotadas de estos servicios. Esta política pública abarata los costos futuros de extensión de ciudad y aprovecha la inversión histórica de la comunidad en el territorio. Por ello, los nuevos programas apuntan a brindar acceso a un producto adecuado a las necesidades de las familias, ubicándolas en zonas centrales e intermedias.

Voy a referirme a las alternativas habitacionales. Quienes tienen capacidad de ahorro pueden acceder a un crédito hipotecario. En este sentido, estamos pensando en tres alternativas.

La primera es subsidio al capital, préstamo bancario y ahorro. Esto se aplicaría en familias con ingresos formales inferiores a 75 UR alrededor de $ 27.000, que no son propietarias de vivienda y que no cuentan con el ahorro previo que exigen los Bancos para acceder a un crédito hipotecario, es decir, 30% del total. La adquisición de la vivienda se financia con un ahorro de la familia, el subsidio del Estado y un crédito hipotecario. El ahorro mínimo exigido para postularse es de 395 UR, o sea, la mitad de lo exigido por el sistema bancario en el presente. El subsidio consiste en una ayuda directa que el Estado entrega por una sola vez y que la familia no tiene que devolver.

La segunda alternativa consiste en subsidio a la cuota, préstamo bancario y ahorro. Está dirigida a familias con ingresos inferiores a 75 UR, que tienen el ahorro necesario como para acceder a un crédito hipotecario, pero que no cuentan con ingresos suficientes como para hacer frente al pago de una cuota. Por lo tanto, la adquisición de la vivienda se financia con un ahorro de la familia, el subsidio del Estado y un crédito hipotecario. El ahorro mínimo exigido es de 790 UR.

La tercer alternativa está compuesta por el subsidio de la cuota, el préstamo del Fondo Nacional de Vivienda y el ahorro. Se trata de una alternativa habitacional para quienes tienen poca capacidad de ahorro y no pueden acceder a un crédito hipotecario del sistema bancario. El ahorro mínimo exigido para postular es de 224 UR, es decir, alrededor de US$ 4.000. El préstamo será otorgado por el Fondo Nacional de Vivienda y el monto será la diferencia entre el valor de la vivienda a adquirir y el ahorro mínimo exigido.

Estos programas se lanzarán en el mes de agosto. El Director Nacional de Vivienda ha mantenido diversas reuniones con integrantes del sistema bancario, quienes han mostrado interés en participar en este tipo de programas, junto con el Banco Hipotecario del Uruguay y el Banco de la República.

SEÑORA PEREYRA.- Es un placer compartir esta mañana con ustedes.

A pesar de que sabemos que muchos de los legisladores que están presentes conocen bien de qué se trata el PIAI, necesitamos precisar cómo se accede al Programa ya que muchas veces se nos realiza esta consulta.

En la actualidad se accede al Programa de Integración de Asentamientos Irregulares a través de las Intendencias. Anteriormente, cuando el Programa estaba en la órbita de la OPP, se podía acceder solo a través de la DINOT, pero hoy estamos haciendo gestiones para que todos los proyectos del Programa estén ligados exclusivamente a las Intendencias.

Digo esto porque a instancia de las Intendencias el PIAI toma los distintos barrios y proyectos, siempre y cuando tengan al menos la mitad de la población asentada antes de enero de 1996, estén localizados en centros poblados, en zonas metropolitanas de Montevideo o en áreas urbanizables de las ciudades de más de diez mil habitantes en el resto del país, y tengan un mínimo de cuarenta lotes. Es condición imprescindible que antes de enero de 1996 más del 50% de las viviendas no contara con red de saneamiento básico. Asimismo, más del 75% de los lotes del asentamiento debe estar ocupado por viviendas, y debe ubicarse en terrenos cuya propiedad no se encuentre en litigio judicial; preferentemente, deben ser de las Intendencias o de organismos de Gobierno, que luego deberán transferirlos a las Intendencias. Tampoco pueden estar en áreas de reserva ecológica, de preservación ambiental, de patrimonio turístico, arqueológico o de dominio público.

Este año estamos terminando el primer préstamo del Programa PIAI I, como solemos llamarlo. Originalmente, este Programa era de US$ 100:000.000, pero en 2002 se llegó a un acuerdo y quedó en US$ 81:000.000 que tiene un "pari passu" de 70% de fondos BID y 30% de fondos nacionales.

Quiero aclarar algo que siempre genera confusión. Muchas veces, cuando surge alguna situación de emergencia de vivienda se acude al Programa, pero el que gestionamos no es un programa de vivienda sino de construcción de barrios. En el marco de ese proyecto de construcción de barrios, realizamos obras de infraestructura, tendemos redes de agua potable y de alcantarillado, de saneamiento, hacemos conexiones domiciliarias UTE, OSE, drenaje pluvial, vialidad, redes de electricidad, alumbrado público, parques, protección ambiental, equipamientos sociales, guarderías infantiles, establecimientos escolares, centros de salud, centros comunitarios e instalaciones deportivas. Y si en el marco del proyecto hay una casa que está ubicada donde va a pasar una calle o va a ser levantado un equipamiento social, o la casa está en situación de extrema precariedad o se trata de una vivienda muy chica con una familia numerosa, ahí sí realizamos realojos. Pero de acuerdo con el compromiso que tenemos con el BID, esos realojos no pueden alcanzar a más del 10% de los habitantes del asentamiento.

En este momento, en números totales del PIAI, tenemos una cartera de tierras de 77 proyectos, que equivalen a 103 asentamientos, distribuidos de la siguiente manera: 34, en Montevideo; 10, en Canelones; 6, en Salto; 2, en Artigas; 8, en Paysandú; 7, en Rivera; 1, en Flores; 2, en Durazno; 1, en Florida; 1, en Cerro Largo; 1, en Río Negro; 2, en Maldonado, y 2, en Colonia. Esto hace a una población de casi 49.000 personas en 11.750 lotes; son cifras aproximadas porque hay mucho movimiento en los asentamientos.

A partir de marzo de 2005 la situación era: 19 proyectos finalizados, de los cuales 7 estaban en el área metropolitana y 12, en el interior. Esto significa un porcentaje del 31%, en Montevideo, y del 69%, en el interior. En el acuerdo del préstamo BID se había planteado al revés: debían ser el 70% en el área metropolitana Montevideo y Canelones, los dos departamentos donde se centra la mayor parte de los asentamientos y el 30%, en el resto del país. A partir de 2005, comenzamos a revertir la situación, ya que se daba, decididamente, al revés.

Entonces, a partir de 2005, las obras realizadas implicaron regularización y conexiones de agua potable, saneamiento, drenajes pluviales; se construyeron 4 policlínicas, 3 centros CAIF, 4 espacios deportivos, 9 salones de usos múltiples, 11 espacios verdes, y se efectuaron 166 realojos, por los motivos antes explicitados. Se atendió a 7.173 personas; hubo una inversión acumulada por el programa, desde 2000 a diciembre de 2004, de US$ 25:622.484. A la fecha, de 2005 para acá llevamos invertidos US$ 57:612.934. Tenemos finalizados 13 proyectos en el área metropolitana y 9, en el interior del país; hay 12, en etapa de diseño, y 14 asentamientos en obra, y ya están listos para ser licitados 9 proyectos, de los cuales 7 corresponden a Salto, Montevideo, Colonia y Canelones.

La inversión de los proyectos mencionados, de 2005 a la fecha, asciende a US$ 61:538.515, y se destina un 65% a Montevideo y un 35%, al interior. La población beneficiada asciende a 26.794 personas.

A partir del comienzo del PIAI, hemos vivido distintas situaciones que estamos revirtiendo, y hemos tenido en cuenta estas experiencias a la hora de realizar el nuevo programa, que luego voy a detallar; se trata de un nuevo préstamo que el país está negociando con el BID, que está en su última etapa.

Según el contrato BID con el PIAI, teníamos la posibilidad de hacer equipamiento social, pero era dentro del asentamiento. Si los vecinos entendían que se precisaba una policlínica, un club de niños o un centro CAIF, se construía dentro del asentamiento, pero esto no generaba integración. Entonces, a partir del trabajo con los técnicos y de hablar con los vecinos, decidimos cambiar la modalidad. Si en el barrio donde está establecido el asentamiento hay una policlínica, que fue pensada y construida antes de que se conformara el asentamiento, la dejamos: si es muy pequeña la agrandamos, y si es muy precaria o tiene algunos problemas de construcción, la mejoramos, le hacemos más salas, pensando en la necesidad del barrio en su conjunto. Quiere decir que fortalecemos lo que ya está. Esto es mucho mejor para los organismos que después tienen la competencia de administrar y llevar adelante estos emprendimientos, porque no necesitan disponer de recursos humanos y materiales en distintos lugares por ejemplo, en distintas policlínicas chiquitas, sino que simplemente fortalecen los que tienen. Así, la policlínica pasa a ser del barrio, de la zona, y no del asentamiento, que era lo que primariamente se evaluó como un elemento que no favorecía la integración; terminaba siendo la policlínica, la guardería o el club de niños del asentamiento, y no había integración social. Para el PIAI es muy importante el trabajo social integrador, además de la infraestructura. Para eso,

tenemos un mecanismo de interrelación muy afinado con el Ministerio de Salud Pública; con el INAU, para la gestión de los centros de atención mejorados hacia los niños y jóvenes; con el BPS, para acceso a las propuestas sociales para niños y adolescentes, y con la ANEP y la UTU, para los concursos de capacitación laboral para jóvenes y adultos de los asentamientos.

Ustedes saben que en el PIAI gastamos mucho dinero en saneamiento. Anteriormente no estaba contemplado el tema de los baños; entonces, muchas veces, uno gastaba fortunas en saneamiento, pero los baños no estaban en condiciones. A partir de un convenio con el MIDES porque mucha de la gente que vive en los asentamientos es adjudicataria de programas del MIDES, conseguimos canastas de materiales, y con UTU, capacitamos a la gente para la autoconstrucción. También se está dando impulso a una nueva experiencia, la de los convenios de cooperativas sociales con el MIDES, por los cuales los profesores de UTU enseñan todo lo relacionado con instalación de cañerías, plomería y demás, a fin de que los propios vecinos del barrio puedan realizar la construcción.

Después, con la OPP también llegamos al barrio, y tratamos de optimizar todos los recursos posibles a nivel de Gobierno para potenciar la situación y mejorar la calidad de vida de la gente. Muchas veces nos encontrábamos con gente artesana, con mucho potencial, pero sin recursos para llevar adelante un emprendimiento. Entonces, los conectábamos con el programa de microempresas de la OPP y con esos financiamientos se llevaron adelante algunas empresas familiares con excelentes resultados, también en cuanto a la devolución del dinero financiado; la gente cumplía. El resultado ha sido tan bueno que, a pesar de no ser nuestro "métier", la OPP nos pidió que siguiéramos trabajando para detectar esas situaciones a fin de que la Oficina pudiera insertarse en la zona.

En términos generales más allá de que pueda surgir alguna pregunta por parte de los señores Diputados, tenemos un asunto pendiente y que, sin duda, va a involucrar a los señores legisladores. Me refiero al tema de la titulación.

Después de que se termine el programa del PIAI, el convenio con el BID establece que deberá entregarse el título de propiedad de la tierra a esos vecinos que ya fueron regularizados. Ahí nosotros estábamos en un debe; es la última etapa de este programa que estamos finalizando en este año 2008.

En cuanto al tema de la titulación, los Ediles de Montevideo y de Canelones ya legislaron. Una vez terminado el programa, cada uno de los lotes tiene un número; así logramos el mayor porcentaje de formalidad que se puede alcanzar en esos barrios.

Las Intendencias de Canelones y de Montevideo legislaron de la siguiente manera. Cada uno de esos lotes tiene un precio; la Intendencia es la que pone el precio de acuerdo con la zona, el lugar, la conveniencia y la tasación de Catastro. Entonces, se subsidia al vecino a partir del precio de la tierra. Si ese vecino vive toda la vida en el asentamiento no tiene problema, pero si en algún momento quiere vender y mudarse, tiene que devolver a la Intendencia el monto de ese subsidio; si no fuera así, estaríamos abriendo la puerta para la especulación y todo lo demás. Entonces, el vecino puede vender todo lo que haya construido sobre ese terreno, es decir, las mejoras que le haya hecho. En realidad, en esto se está endeudando todo el país y, por tanto, parece poco justo que este mecanismo sirva para la especulación.

Por otra parte, en la Rendición de Cuentas que ustedes van a tratar en los próximos días, se incluyen tres artículos que contemplan las dificultades que nosotros tenemos para realizar las escrituras, de acuerdo con lo que nos planteó la Asociación de Escribanos del Uruguay, relacionadas con la exoneración del BPS, las tasas de Catastro y la admisión de la propiedad horizontal. Más adelante afinaremos todos estos aspectos.

Nosotros ya hablamos al respecto con los vecinos de cada uno de los departamentos; así que serán ellos quienes reclamen a los legisladores que tengan presente estos tres artículos en el tratamiento de la Rendición de Cuentas.

Por otra parte, como decía, queremos mencionar lo que respecta al nuevo préstamo "clip" de US$ 300:000.000 que otorga el BID a los países que realizaron una primera experiencia y su evaluación fue buena. Esto es lo que ahora le está pasando a Uruguay; está siendo evaluado positivamente. Ese préstamo "clip" de US$ 300:000.000 es para un período de quince años, y se distribuirá en tres partes, es decir, US$ 100:000.000 cada cinco años. La matriz es la misma, o sea, 70% de endeudamiento externo y 30% de contraparte nacional. Estamos haciendo las muestras con esa característica que señalaba en cuanto a pensar

en la zona de precariedad y no exclusivamente en los asentamientos. Sabemos que donde están insertos los barrios con los que trabajamos el entorno es tan precario como el propio asentamiento, y muchas veces se generan dificultades con los vecinos. Ocurre que cuando llegamos ahí los vecinos nos dicen que se hacen calles y todo lo demás pero que ellos, que están en la zona, que están agarrados de un hilito de la formalidad, pagando la luz y el agua como pueden, no se ven beneficiados. Ahora con este nuevo programa estamos pensando más a nivel zonal.

Muchas veces hay dos o tres asentamientos que quizás no cumplan a rajatabla con el 100% de los requisitos, pero sí el conjunto por lo que, de todos modos, vamos a trabajar en áreas precarias.

Como decía, tenemos dos muestras: una en Pando norte y la otra en el norte del Cerro. Estos dos proyectos son de una inversión de alrededor de US$ 9:000.000.

El programa va a cambiar, pensando en que será más beneficioso para el conjunto del barrio. Algo hemos aprendido en este asunto.

Termino aquí mi exposición a cuenta de más datos, si los señores Diputados lo entienden necesario.

SEÑOR VILLARMARZO.- Además de agradecer la oportunidad de hacer una breve exposición, quiero advertir que un compromiso previo me obligará a retirarme casi de inmediato, pues hoy se celebra una Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial a la hora 12.

Nosotros estamos trabajando básicamente en dos líneas en cuanto a la reciente aprobación de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, del 22 de mayo de este año. Una de esas líneas de trabajo es la reglamentación de la ley, y la otra es la legislación derivada de esta normativa. Esta ley inicial va a requerir de legislación está prevista en la propia ley, a través de proyectos de ley, que van a ser las directrices nacionales del ordenamiento territorial, y a través de proyectos de decretos departamentales, o sea, legislación de la jurisdicción de los departamentos que serán enviados a las Juntas Departamentales.

En cuanto a la reglamentación en lo que compete al ámbito nacional, luego de la aprobación en el Senado, junto con la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial, empezamos a trabajar con un primer documento para reglamentar dos títulos de la ley. Por supuesto, la reglamentación será más extensa. Me refiero a los títulos VI, de participación social y VII, de coordinación interinstitucional. Ya hemos discutido en el seno de la Comisión Asesora un primer documento. El proyecto del Poder Ejecutivo tenía una previsión, que luego en el Senado fue retirada, que establecía que la reglamentación de la ley debía hacerse en acuerdo con el Congreso de Intendentes. Eso no está en el texto legal, pero sigue siendo voluntad política del Poder Ejecutivo hacerlo así.

En ese sentido, nuestro Ministerio promovió la creación de una subcomisión, de un área de trabajo, en la Comisión Sectorial de Descentralización de reciente incorporación en nuestra institucionalidad, integrada por representantes del Congreso de Intendentes y del Gobierno Nacional, en forma paritaria. Propusimos la creación de un grupo de trabajo en la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial y vamos a elaborar en conjunto la reglamentación de la ley. Además, vamos a discutirlo, con el conjunto de la sociedad y con el resto de las instituciones del Estado, la enseñanza, cámaras empresariales y gremios de profesionales, en la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial, donde se consideró durante más de un año lo que en ese momento era el proyecto de ley de ordenamiento territorial. O sea que buscamos la intervención de todos los actores interesados e implicados en estos temas.

Respecto de la legislación derivada, aprovechando un trabajo que se había hecho en los dos últimos años de la Administración anterior, de formulación de un decreto para establecer una estrategia costera que no llegó a ser firmado por todos los Ministros, desde el año pasado empezamos a trabajar en el seno de la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial para elaborar una directriz nacional para el espacio costero, es decir, un proyecto de ley sobre costas, con el cual nuestro país se ponga a tono con la legislación de los países vecinos y del concierto internacional. La vulnerabilidad y fragilidad del espacio costero, sobre todo en el escenario de cambio climático, exige una disciplina en la gestión que es de interés nacional. Además de las previsiones que puedan tomar los departamentos en sus planes, es necesario avanzar en determinaciones jurídicas con respecto al espacio costero. En su momento, luego de que culmine la discusión en la Comisión Asesora, el Poder Ejecutivo podrá enviar ese proyecto de ley al Parlamento.

En cuanto a las temáticas vinculadas más específicamente a lo habitacional, dentro de nuestras limitadísimas capacidades instaladas y las dificultades para acceder a recursos, sobre todo académicos e intelectuales en esta materia con los que el Estado no cuenta, estamos cooperando desde el Ministerio con doce Intendencias. Hay doce convenios vigentes en apoyo a los procesos de planificación territorial que están llevando a cabo las Intendencias. Estamos en un momento histórico porque en el país hay catorce Intendencias que están en proceso de planificación territorial, con todas las dificultades que enfrentan los Gobiernos Departamentales en este campo. Con esas doce Intendencias estamos trabajando en procesos de distinto tipo de planificación, algunos públicamente conocidos. Además, estamos cooperando fuertemente con la planificación en la región metropolitana, a través del apoyo al Programa Agenda Metropolitana. El año pasado se culminó un primer trabajo de diagnóstico y reflexión sobre el área metropolitana, el Libro Blanco del Área Metropolitana, que pudimos encarar gracias a la cooperación de la Junta de Andalucía. Estamos trabajando en otros procesos del área metropolitana desde el Ministerio, como en la gestión de los humedales de Santa Lucía y, en particular, estamos haciendo esfuerzos por una gestión compartida e integrada entre los departamentos de Montevideo y Canelones en el marco de la Agenda Metropolitana para los bañados y la cuenca del arroyo Carrasco.

Creemos que el Ministerio tiene que hacer esfuerzos por apoyar las acciones conjuntas de gestión territorial entre los departamentos como lo está haciendo a través de otro convenio con los departamentos de Maldonado y Rocha para la gestión integral de la región de la laguna Garzón, que está en sus etapas de diagnóstico y, en particular, los procesos de integración regional al interior de nuestro país. En un aspecto concreto, en todos los planes se establece la necesidad de un capítulo especial para las políticas habitacionales en el territorio y, como planteaba el doctor Pastorín, las políticas de vivienda no pueden seguir como hasta ahora, recurriendo a los terrenos baratos en las periferias de las ciudades, porque socialmente es más caro y además es injusto para los ciudadanos que acceden a esas viviendas. Se han llegado a construir conjuntos habitacionales en zonas inundables y hubo que realojar a las familias. En la DINOT tenemos un programa de trabajo, una cartografía del hábitat social, que se ha volcado en cartografía SIF, con base de datos asociada, donde están todos los conjuntos habitacionales realizados en la historia de este país, desde los primeros conjuntos de INVE, inclusive desde la Comisión de Vivienda Económica anterior a INVE, hasta los actuales. Cuando se caracterizan por fechas, podemos ver que progresivamente las intervenciones del Estado están peor localizadas y generan segregación socioespacial en el territorio. Es una tendencia que nuestro Ministerio se propone revertir.

En todos los planes que estamos apoyando, una de las voluntades es la de generar programas de naturaleza habitacional, y esto ha sido recogido en la Ley de Ordenamiento Territorial con la determinación de que los planes deben contener zonas del territorio preferentes para la implantación de vivienda social o protegida.

En particular, el gran desafío para los departamentos la competencia principal de la gestión del territorio es de los departamentos pasa por utilizar los instrumentos que da la ley para las actuaciones en las zonas de precariedad urbana. La ley prevé la posibilidad de hacer planes especiales, zonales y, además, programas de adaptación territorial, programas de actuación integrada, delimitando perímetros de actuación integrada, para utilizar la terminología de la ley. Esta es una oportunidad que está planteada en los documentos en los que se ha ido avanzando para la negociación del préstamo multimillonario tendiente a la atención de las áreas precarizadas de las ciudades, y es un desafío para nuestro Ministerio apoyar esos procesos de integración social en el territorio.

Seguramente hoy no podré contestar las preguntas, pero quiero ofrecerme desde ya para que, cuando la Comisión lo desee, podamos continuar conversando sobre estos temas.

SEÑOR SUBSECRETARIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Es un placer estar en este ámbito.

Obviamente, no voy a poder referirme a la compleja problemática y a los complejos desafíos que tiene nuestro Ministerio, pero sí quiero enfatizar un aspecto que me parece muy importante.

Como todos ustedes saben, estamos enfrentados a una situación de vulnerabilidad social muy asociada a la informalidad. La informalidad en el empleo luego se traduce en la informalidad urbano-habitacional. Este es un problema que se trasmite de generación en generación, y no es un asunto solamente económico, sino también cultural. Es un desafío para el país en su conjunto y, no me cabe la menor duda, para todo el sistema político.

Me parece interesante enfatizar que nuestro Ministerio tiene clara esta situación de partida, este diagnóstico muy preocupante de fragmentación sociourbana, que se ve muy claro en Montevideo y en su área metropolitana inmediata y también en ciudades medias del interior del país. Es decir que no se reduce solamente al gran Montevideo sino que la encontramos a lo largo y a lo ancho del país.

Como decía el doctor Pastorín, una de las facetas en las políticas de la DINAVI es la prevención de los asentamientos irregulares. Si podemos extender a todo el país y también numéricamente el Fondo de Garantía de Alquileres, esta herramienta se transforma en una política de prevención, porque muchas familias pueden acceder a la vivienda arrendada y de este modo resolver su problema habitacional. Lo mismo sucede con el programa de cooperativas que también atiende a un amplio espectro de ingresos y con el convenio con las Intendencias. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente tiene un programa específico para Intendencias del interior que atiende a sectores que tienen dificultades de ingreso. Los créditos para la refacción de viviendas también constituyen una política de prevención de asentamientos irregulares. Se trata de una herramienta para que las familias no abandonen sus casas para ir hacia un asentamiento.

Si tuviera que hacer un trazo muy grueso, y obviamente sin pretender agotar el tema, diría que las situaciones de vulnerabilidad en el país se concentran fundamentalmente en los asentamientos irregulares, en los conjuntos habitacionales en estado crítico promocionados por el propio Estado y en el tejido residencial formal precarizado.

Todo lo que se ha dicho muestra esta tendencia a generar una batería de políticas, un sistema de políticas que actúen lo más simultáneas posible. Creemos que esto es muy importante desde el punto de vista de monitorear el mercado inmobiliario, que, como todos sabemos, es complicado.

En este sentido, aunque estamos en etapas muy preliminares, me gustaría informar que estamos impulsando con la Intendencia Municipal de Montevideo un programa piloto de rehabilitación urbano-habitacional, pero en lugar de estar enfocado hacia la informalidad, está enfocado hacia la formalidad. Vamos a evaluar y a monitorear lo mejor posible este programa piloto para luego impulsar un programa a otra escala, que no se reduzca al departamento de Montevideo, sino que tenga dimensión nacional.

Hoy me enteré por la prensa de que la Intendencia Municipal de Montevideo está trabajando en un programa de conexión al saneamiento. Yo creo que va en la misma línea. Montevideo hizo un gran esfuerzo por extender las líneas de saneamiento. Ahora debemos tratar de que no quede un solo vecino que no esté conectado a esa importantísima inversión, para la que toda la sociedad uruguaya aportó.

SEÑOR MAÑANA.- Yo también tengo un compromiso en otra Comisión en la que se va a considerar un tema que me interesa muchísimo. Así que voy a formular algunas preguntas y no sé si me voy a poder quedar a escuchar las respuestas. En ese caso, revisaré la versión taquigráfica.

Nosotros tenemos la sensación de que el período de Gobierno está comenzando, pero ya lleva más de tres años. Si bien hoy tenemos un Ministro nuevo, a quien deseamos muchísima suerte, la política de Gobierno lleva tres años. Digo esto independientemente de entender que MEVIR está trabajando muy bien para empezar por el reconocimiento de las cosas que se hacen bien y que el PIAI está ejecutando sus obras. Conocemos el trabajo del PIAI porque en Río Negro, más precisamente en el barrio Anglo de Fray Bentos, está ejecutando un plan. En lo demás tenemos la sensación de que después de treinta años de esperar la llegada del Gobierno de izquierda cuando todo parecía tener solución, y luego de tres años de Gobierno, no se ejecuta absolutamente nada y se siguen repensando las cosas. Reitero: a pesar de que tenemos un Ministro nuevo, la política de Gobierno lleva tres años.

Voy a formular algunas preguntas para que conteste el Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay.

El Banco Hipotecario presentó al Banco Central un plan de reestructura de negocios que fue observado por este. Me gustaría que se explicara en qué etapa está ese plan de negocios.

Asimismo, quisiera que se fundamentaran las razones por las que se considera viable el Banco Hipotecario, teniendo en cuenta que está en franca desventaja para competir con la banca privada, que tiene que regirse por las normas del TOCAF y del TOFUP, que tiene un funcionamiento lento y complicado y que maneja un

monoproducto. Me gustaría saber si considera que puede operar en igualdad de condiciones en este tipo de negocios.

En cuanto a los funcionarios del Banco Hipotecario redistribuidos o a redistribuir en la Agencia Nacional de Vivienda, el señor Mendive dijo en su comparecencia ante la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial del Senado: "De un total de aproximadamente 960 funcionarios del Banco Hipotecario, quedarían allí unos 370 y el resto pasaría a la Agencia Nacional de Vivienda, dentro de un marco de acuerdos que ya están en la ley de dicha Agencia, por el cual los funcionarios bancarios continúan aportando a la Caja Bancaria y se mantienen algunas de las condiciones que fijan los convenios colectivos de la banca oficial".

Lo que quiero saber es si se tuvo en cuenta la Ley Nº 18.125 cuando se modificó el Estatuto del Funcionario, para lo que se necesitaban mayorías especiales y fue votado por mayoría simple. Yo lo recuerdo porque estaba ejerciendo la Presidencia de la Cámara; se pidió un intermedio y luego volvió el Presidente a la Mesa. El Partido Nacional dejó expresado claramente en Sala que considerábamos que esa situación iba a generar problemas para el Banco. En ese marco de acuerdo con los funcionarios, queremos saber si se tuvo en cuenta esta ley que, a nuestro juicio, no contó con las mayorías que se requerían.

También deseo saber si para nombrar a los nuevos Gerentes de las áreas del Banco Hipotecario del Uruguay, aun en forma transitoria, se está utilizando el concurso de oposición y méritos, o si su designación ha quedado a exclusivo arbitrio del Directorio del Banco.

En cuanto a la Agencia Nacional de Vivienda, se dijo que se elaboró un Plan quinquenal, pero que no estaba formulada la política de vivienda y su ejecución todavía se encuentra en una etapa preliminar. Pero, por ejemplo, se ha comprado una sede a un precio que, según tengo entendido, fue de US$ 1:500.000, la que, además, tiene problemas por lo que se ve desde afuera, está apuntalada de un lado y seguramente va a demandar una importante inversión en cuanto a sus arreglos.

En octubre de 2007, el señor Mendive se refirió ante esta Comisión en el sentido de que se estaba pensando en otros dos instrumentos financieros: las notas de crédito hipotecario y un seguro de crédito hipotecario. Hace un mes, en la Comisión del Senado, manifestó exactamente lo mismo, sin resultados concretos. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente no ha definido la política de subsidios a cuotas de préstamos hipotecarios. Se ha anunciado con bombos y platillos pero no se ha implementado nada todavía, aunque el propio Ministro refirió a que no superarán el 5% de lo que el Ministerio estará dedicando anualmente o administrando del Fondo Nacional de Vivienda. Se propone por la Agencia Nacional de Vivienda, la actuación en el mercado inmobiliario como inversionista o gestor de emprendimientos en zonas urbanas y, a esos efectos, se decía que se estaban definiendo políticas de comercialización de las viviendas a transferir del Banco Hipotecario a la Agencia Nacional de Vivienda.

Preguntamos: ¿el Banco Hipotecario no pudo definir esas políticas durante estos tres años? Quizás no me pueda responder porque es un Director nuevo, pero son preguntas que tenemos que hacer porque ya han pasado tres años.

Hemos visto la Rendición de Cuentas y hemos encontrado más gastos para funcionarios. En la Agencia Nacional de Vivienda hay cincuenta personas contratadas con fondos provenientes del PNUD.

¿Nadie quiere quedarse en el Banco Hipotecario? No sé si es un síntoma. Nos preocupa muchísimo el futuro del Banco Hipotecario porque, aparentemente, nadie se quiere quedar en él como funcionario. Todo el mundo quiere ir a la Agencia Nacional de Vivienda.

Entonces, reitero una pregunta que hicimos en la primera visita del Banco Hipotecario a la Comisión, que nunca fue respondida: ¿creen viable al Banco Hipotecario? La sensación que hay en todo el personal es que el Banco se va a cerrar.

SEÑOR POLGAR.- Son varias preguntas las formuladas por el señor Diputado y voy a tratar de contestarlas, aunque no en el mismo orden en que fueron expresadas.

En cuanto a las posibilidades de competencia del Banco Hipotecario queremos decir que eso surge de un diagnóstico. El Banco Hipotecario no es un objetivo en sí mismo. El Banco Hipotecario ha sido elegido

explícitamente por la ley como un instrumento adecuado y necesario para dar soluciones en forma sostenida a través del tiempo en lo que hace al acceso a la vivienda por vía del crédito. Eso es el resultado de la evaluación de años de gestión del Banco Hipotecario y de un modelo absolutamente agotado, tanto en su época monopólica como en su época supuestamente competitiva, donde cumpliendo con su mandato, sumados los problemas de gestión, generó una cantidad de problemas, los que por supuesto se arrastran hasta el día de hoy y que exigen no solo desenchufar la máquina de generar problemas, sino darles solución. La necesidad de un Banco competitivo es un resultado de la gestión. Lo que prevé la norma legal emanada del Parlamento es una capitalización que otorgue los instrumentos financieros y económicos para volverlo competitivo. Luego está la gestión. En lo que toca a este Directorio, y en conocimiento de las habilidades que tiene la institución, estamos convencidos de que el Banco va a ser competitivo, pero eso se demuestra en la práctica. En definitiva, el diagnóstico es que se necesita un banco público especializado en el crédito hipotecario a las familias y que la competencia, a diferencia del modelo anterior, en este caso beneficia exclusivamente a las propias familias uruguayas. La competencia en el mercado se traduce en mejores condiciones de tasa y plazo y de accesibilidad. En ese sentido, se elige que el Banco compita. La ley brinda los instrumentos económicos financieros e instrumentos para gestionar sus recursos humanos en esta situación de reestructura sin precedentes. Acá se ha desmantelado a instituciones del Estado en forma expresa. Esta es una apuesta a una institución que con su ley orgánica anterior estaba condenada a terminar de pagar las deudas que le quedaban y a pagar mil sueldos de funcionarios, que no eran responsables de esta situación, en una institución que no tenía, por diseño, la capacidad de dar soluciones a los temas que estaba generando.

Cuando asume este Gobierno, en 2005, Rentas Generales pagaba el 20% de la plantilla de los funcionarios del Banco Hipotecario. Y el Banco Hipotecario, sujeto a regulación bancocentralista y cuidando un balance, tenía que administrar una cartera de carácter social y problemática, expuesta a la misma reglamentación tal como correspondía, porque se financia con depósitos del público que otros bancos sin esa tarea de promotor de la construcción y canalización de subsidios.

Lo que decimos hoy es que la ley da los instrumentos y los recursos y la Administración tiene que aportar la gestión. Eso, lamentablemente, no lo podemos arreglar por ley. Nuestro diagnóstico, como profesionales, es que el Banco va a poder ser competitivo, y eso se demuestra solamente en la práctica. El compromiso del Gobierno es asegurar una buena gestión y darle las herramientas para que sea competitivo.

A nivel más de la práctica, en cuanto a la reestructura de negocios, lo que tenemos con el Banco Central son normas específicas que regulan al Banco Hipotecario, que limitan su accionar pleno. El señor Diputado hacía referencia a que el Banco no puede prestar en efectivo. Los documentos que se presentan ante el Banco Central son planes de negocios y planes de adecuación patrimonial, que hace a la relación regulado-regulador. Este nuevo Directorio estuvo hace quince días ante la Superintendencia de Instituciones de Intermediación Financiera, hizo una presentación verbal de los planes y volveremos antes de que termine el mes de junio a presentar un plan de negocios que dicho esto con humildad debe ser algo como nunca tuvo el Banco Hipotecario en el pasado, sobre todo porque está pensado como banco: es un plan de negocios de un banco y no de una empresa constructora ni de una canalizadora de subsidios.

En concreto, con relación a lo que estamos haciendo en esta etapa de reestructura, con respecto a la normativa que regula la situación que tiene el banco en lo que hace a sus funcionarios, podemos decir que la Ley Nº 18.125 nos libra de tener que estar asegurándonos o no, en la práctica, los beneficios y los derechos de los trabajadores. Eso está dispuesto por ley y es independiente de cualquier tipo de administración, porque así es como encara este Gobierno y así se plasmó en la ley la reforma del Estado, es decir, sobre la base del respeto de los derechos de los trabajadores.

En cuanto a que nadie quiere quedarse en el Banco Hipotecario, nosotros tenemos una percepción distinta. Luego de dos años y medio de larga negociación con el sindicato, que ha recorrido también esta Casa, hemos encontrado una gran resistencia que, precisamente, ha ido cambiando; a medida que se han ido plasmando los derechos en leyes y se divulgó y se entendió la jerarquía que tienen las tareas que se van a desempeñar en la Agencia Nacional de Vivienda, los funcionarios no se quieren ir del Banco Hipotecario.

Eso ha ido cambiando. No quiere decir que estén contentos, porque hace años que están en una institución sin herramientas para cumplir con las funciones que asignaba la ley.

También quiero hablar de los funcionarios en lo que hace a los concursos. En 2004 se hizo un concurso de oposición y méritos pero, de acuerdo con la opinión de la Oficina Nacional del Servicio Civil, fue declarado nulo. Esto llevó a que el Banco tuviera la mayoría de sus cuadros gerenciales sin la figura de un gerente general con asignación de funciones, figura transitoria de acuerdo con la ley. Esta Administración, siguiendo los decretos y las recomendaciones de la Oficina Nacional del Servicio Civil, está desvinculando funcionarios para la Agencia, y los primeros son gerentes. De acuerdo con lo que se ha comprometido con el funcionariado señalo que por ley este proceso de asignación de funciones implica interinatos y eso no genera ningún tipo de antecedente favorable para un próximo concurso, se va hacer un concurso no más allá de setiembre de 2009. Son temas de administración, y esta es una situación excepcional. Por suerte, los decretos limitan la discrecionalidad de los Directorios en estos casos.

En cuanto a las políticas de comercialización de activos, debo decir lo siguiente.

Como toda gestión de activos, la administración tiene que velar por la preservación y rentabilidad del patrimonio de la institución que se dirige, y eso lo asumimos dentro de las responsabilidades. Las políticas comerciales que incluyen las políticas de comercialización de activos se van evaluando en función del tiempo y de las condiciones del mercado. En estas semanas esto es algo muy importante porque habrá un cambio en la opinión pública y en los clientes acerca de las potencialidades del Banco Hipotecario pondremos a la venta, en una operación visible y no por goteo en condiciones de absoluta transparencia y pensando en los clientes actuales y futuros; por eso se hace exclusivamente para ahorristas inmuebles que el Banco disponía en su activo a estrenar y que los vuelca directamente a la población.

En cuanto a la pregunta de si el hecho de ser un banco expuesto a la competencia implica problemas con el TOCAF, debo decir que eso pasa con todas las empresas públicas. Es algo que los administradores de empresas que están en competencia tenemos que asumir desde el primer día. De lo contrario, en la legislación y la reglamentación que vela por nuestra buena gestión veríamos un problema en vez de asumirlo como una restricción. Por supuesto, el Banco está sujeto a competencia, pero es un banco público. Por ende, igual que el resto de las empresas públicas, en competencia o no, está sujeto al TOCAF; eso no limita su competencia. Lo que limitan su competencia son algunos aspectos legales que estamos impulsando en la Rendición de Cuentas en cuanto a que el Banco tiene desventajas legales, como interferencias en sus políticas comerciales establecidas por ley. Es el único banco que por ley está destinado a aceptar en cualquier momento y sin ninguna contrapartida cancelaciones anticipadas de sus clientes. Además, independientemente de las condiciones del mercado y del manejo de riesgos, está obligado a no poder prestar más allá del 26% del ingreso familiar en lo que hace a la cuota. Esos son aspectos que limitan su competencia y estamos impulsando su derogación.

SEÑOR MENDIVE.- Quiero remarcar que esta es una reforma bien importante del Estado. Como decía el señor Polgar, es una reforma bien necesaria para el sistema público de vivienda. Además, no hay antecedentes cercanos en el tiempo acerca de una reforma de esta entidad.

Reformar una institución como el Banco Hipotecario del Uruguay, definir sus roles y empezar el proceso de separación de activos y de pasivos, así como la distribución de funcionarios entre el Banco y la Agencia no es un proceso fácil. Desde el principio hemos apostado a la negociación con el sindicato, y parte de los resultados ha habido diferentes fases han sido volcados en la ley de creación de la Agencia, en particular en el capítulo que refiere a su personal.

Como mencionaba el señor Diputado, el artículo 28 hace mención al reconocimiento de los funcionarios del Banco Hipotecario que pasan a la Agencia Nacional de Vivienda, con el fin de que puedan seguir aportando a la Caja Bancaria y de que sigan manteniendo la calidad de funcionarios bancarios oficiales.

Por otro lado, la Agencia Nacional de Vivienda no es una institución financiera. Entonces, el hecho de poder implementar el artículo 28 dentro de los cometidos que fija la ley y enmarcarla como un servicio descentralizado trabajando en la órbita del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, hace que sea necesario ser bastante creativo en los mecanismos por los cuales los funcionarios del Banco Hipotecario pasan a la Agencia, tratando de mantener todos los derechos adquiridos, sus remuneraciones, y de incentivarlos para que continúen su carrera administrativa.

Además, la Agencia definió así se aprobó en su presupuesto una escala salarial inferior a la bancaria. Se trata de una escala salarial de acuerdo con criterios definidos por la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y por el Ministerio de Economía y Finanzas que debe tener costos menores que las entidades bancarias oficiales, como institución no financiera y en calidad de servicio descentralizado actuando en la órbita del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Hay un problema complejo que hemos estado tratando de solucionar en negociaciones con AEBU, recogiendo algunos planteos, pero manteniendo firme el contexto: es una institución no financiera pero recibe funcionarios del sistema financiero bancario, a quienes se les reconoce su calidad de tales

En ese sentido, en forma conjunta con el Banco Hipotecario, estamos procediendo con la distribución de los funcionarios, tratando de dotar a las dos instituciones con los mejores funcionarios para desempeñar las tareas correspondientes. Es un proceso por el cual no se prioriza una u otra institución; debemos hacer una distribución óptima de funcionarios para no debilitar a ninguna de las dos entidades. No tengo conocimiento de que haya mayores o menores preferencias a la hora de pasar a la Agencia o de quedarse en el Banco; eso depende mucho de los perfiles de cada uno de los funcionarios, de su perspectiva de carrera funcional y de cuánto le atrae trabajar en una u otra entidad. Es claro que son dos entidades con fines diferentes y que van a actuar en ámbitos distintos.

Con respecto al proceso de separación, debo decir que se rige por un decreto aprobado el 14 de abril por el Poder Ejecutivo, que fija los criterios objetivos que debemos utilizar para separar funcionarios. Ellos son: desempeño efectivo, formación y experiencia en general en el Banco.

Sobre esos tres criterios y con el asesoramiento de la Oficina Nacional del Servicio Civil es que estamos procediendo a desvincular y a asignar funciones y tareas en la Agencia Nacional de Vivienda. Como mencioné, este proceso empezó hace dos semanas y ya hemos podido nombrar el cuerpo gerencial de la Agencia.

Con respecto al apoyo que hemos tenido durante este período, puedo decir que contamos con un proyecto del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo. A través de este Programa hemos contratado un servicio de consultores, que nos ha permitido empezar a dotar a la Agencia de la estructura que permita recibir a los funcionarios y hacerla efectiva en el cumplimiento de sus funciones. Es un proyecto clave y sin él la Agencia solo contaría con un Directorio, un Gerente General y cuatro pases en comisión, lo cual no es suficiente: la Agencia va a poder empezar a trabajar efectivamente cuando cuente con los funcionarios. Lo que ha permitido este proyecto es empezar a implementar o definir parte de la Agencia Nacional de Vivienda. Obviamente, como proyecto del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo, tiene un fin que, en este caso, es fortalecer la implementación de la Agencia. Por lo tanto, terminará cuando se agoten los recursos y nosotros veamos que la Agencia puede empezar a andar sola, sin su apoyo. De todos modos, estimamos que lo necesitaremos durante este año y, probablemente, la mitad del que viene.

Por otra parte, tal como mencioné, es fundamental que la Agencia funcione en otro local. Por tanto, estuvimos buscando uno que permitiera cuanto antes y sin mayores reparaciones poner en funcionamiento la Agencia. Es así que adquirimos a muy buen precio el local de la vieja sede del Banco Comercial, ubicado en Cerrito y Zabala. En este momento está siendo refaccionado, pero no se han realizado mayores inversiones en remodelaciones arquitectónicas, solamente en cuanto al funcionamiento normal de una oficina estatal: nos estamos ocupando de la infraestructura tecnológica y telefónica, de la instalación del aire acondicionado y de otras cosas que se necesitan para que el local esté habilitado y los funcionarios de la Agencia puedan trabajar adecuadamente.

Por otra parte, quiero referirme a las notas y al seguro de crédito hipotecario. Se trata de dos iniciativas de la Agencia Nacional de Vivienda, de una entidad que surge de la reforma del sistema público. Esta entidad tenía que mirar y encargarse de desarrollar el mercado de crédito hipotecario, para que pueda ser accesible a la mayoría de la población. En ese sentido, la Agencia tomó la iniciativa de trabajar en esos dos instrumentos, que llevarán su tiempo. En este momento, tal como dije en mi intervención anterior, estamos trabajando en las notas de créditos hipotecarios.

Quisiera decir que teníamos un proyecto de ley terminado, pero no lo presentamos porque surgieron algunos comentarios, en particular, de los actores. Nosotros queremos hacer bien este proyecto y que las notas de créditos hipotecarios puedan ser utilizadas efectivamente, tanto por los emisores, es decir, los originadores de créditos hipotecarios en este caso el Banco como por los inversionistas, que son las AFAP. Este instrumento

permitirá a las AFAP invertir en títulos de banco apoyadas en un "pool" de créditos hipotecarios. El proyecto permite al sistema de seguridad social, a través de las AFAP, invertir indirectamente en vivienda. Por eso queremos ser bastante cuidadosos en el instrumento que estamos elaborando. Por tal razón el proceso de creación de las notas de créditos hipotecarios lo hemos seguido con todos los actores, es decir, con las AFAP, con los bancos y con las entidades reguladoras, en particular con el Banco Central del Uruguay.

También hemos recibido el apoyo de un proyecto de un fondo no reembolsable, que hemos negociado con el Banco Mundial a través de los fondos "First", que este gestiona. Por ello, recibimos a consultores bastante capacitados y reconocidos en estos temas a nivel mundial, en particular en lo relativo a los "cover bonus" bonos cubiertos que, fundamentalmente, son utilizados en Europa. Es de destacar que el instrumento de las notas, al contrario de la securitización por la que se saca al conjunto de créditos hipotecarios del balance permite dejar el crédito hipotecario en el balance del Banco para no trasladar el riesgo de crédito hacia afuera. Por lo tanto, en el marco de las crisis hipotecarias del mercado americano y de algunos impactos que pueda tener el mercado europeo, entendemos que este instrumento es pertinente para este momento y para la realidad del mercado uruguayo. De todos modos, quiero reiterar que se trata de un instrumento que debemos trabajarlo muy bien. También hemos recibido comentarios de la Sociedad Hipotecaria Federal de México, con la que hemos estado intercambiando experiencias muy interesantes.

Quiero comentar que estoy apurando el proyecto y estimo que en dos semanas aproximadamente a mitad de julio estará terminado para que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente lo eleve a consideración del Poder Ejecutivo y pueda ser enviado al Parlamento.

Como dije, se trata de un instrumento muy delicado y en el que hay que trabajar de forma muy seria. Sucede lo mismo con el instrumento del seguro de crédito hipotecario, que es más complejo que el de las notas de crédito hipotecario. Con respecto a este último, la Agencia trabaja para dotar al mercado de un bien público, pero en el caso del seguro de crédito hipotecario implica involucrarse en una actividad que tiene riesgos financieros y, por tanto, no es un instrumento que se pueda definir totalmente desde el punto de vista conceptual de un día para otro, y menos implementarlo operacionalmente. También hemos estado trabajando en este instrumento y la consultora CPA Ferrere ha terminado un primer informe. Asimismo, estamos intercambiando experiencias con la Sociedad Hipotecaria Federal de México, que hace cinco o seis años que lo implementó. Quiero recalcar que este instrumento también debe ser muy bien diseñado para que tenga los efectos deseados y para que no nos introduzca en riesgos de carácter financiero que después no podamos manejar. Además, este instrumento, el seguro de crédito hipotecario, tiene la particularidad de que cubre un riesgo sistémico. Por lo tanto, hay implícito un subsidio. Los seguros de por sí no cubren riesgos sistémicos, pero en este caso, sí. En el caso de que venga una baja en el ciclo de la economía, la gente empieza a dejar de pagar y paralelamente empieza a bajar el valor de los inmuebles, el seguro asume las pérdidas y hay que tener mucho cuidado cómo se maneja en esos períodos. Yo estimo que la definición conceptual y la puesta en marcha del seguro podrán estar prontas para mitad del año 2009. Estos son instrumentos que apuntan a fortalecer el desarrollo del mercado de crédito jugando el Banco Hipotecario en igualdad de condiciones que el resto de la banca privada y pública.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Quiero hacer algunas puntualizaciones complementando las respuestas de Polgar y Mendive.

Con respecto a la viabilidad del Banco Hipotecario cualquier persona razonablemente se lo puede plantear, como decía Polgar, hay que verlo en la cancha y a eso apostamos. De todas formas, el riesgo de que no siga existiendo el Banco Hipotecario lo podemos percibir, dado que es claro que hay un sector de la población que no está pudiendo acceder a créditos hipotecarios simplemente por la presencia de la banca privada. De hecho, recientemente el Banco de la República comenzó a otorgar créditos hipotecarios, y si bien lo hace con un criterio más social con respecto a quién apunta, también hay que tener en cuenta que solamente aplican algunos ciudadanos que cumplen con determinadas condiciones, por ejemplo, que son empleados públicos o trabajadores de empresas privadas que tienen convenio con el Banco de la República. Por la cantidad de personas que solicitaron información acerca de este crédito y por la actividad del Banco Hipotecario, vemos que hay un sector de la población que no está siendo atendido en las circunstancias actuales. Por lo tanto, apostamos a que el Banco Hipotecario atienda a ese sector y genere la competencia para poder demostrar su eficiencia.

Por otra parte, con respecto al 5% de la utilización del Fondo Nacional de Vivienda para subsidio, el señor Diputado Mañana hizo referencia a unas declaraciones mías, pero debo decir que, seguramente, hubo una pequeña confusión y nada tiene que ver por lo menos directamente con la actividad del Banco Hipotecario o de la Agencia Nacional de Vivienda. Está orientado a los subsidios que otorga directamente el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, como ya explicó con detalles el doctor Pastorín. Si tenemos previsto en principio un horizonte de tres mil subsidios de aquí a principios del año 2010, de acuerdo con estimaciones de cuáles podrían ser los montos de esos subsidios estaríamos hablando de aproximadamente US$ 2:500.000 o US$ 3:000.000 por año dedicados a ese fin. De esto surge que difícilmente estemos llegando al 5% del crédito que tenemos asignado del Fondo Nacional de Vivienda. Esto es lógico porque los gastos mayores del uso del Fondo Nacional de Vivienda siempre van a estar dedicados a la construcción de viviendas; eso es inevitable. Hoy en día, eso consume prácticamente el 90%, al igual que los créditos a cooperativas.

El señor Diputado Mañana también hablaba de la sensación de atraso en la implementación de todas estas políticas. Soy consciente de que se puede sentir así dado que todas estas actividades no tienen un reflejo inmediato en la situación actual, pero hay que tener en cuenta que hay que hacer un diagnóstico, generar el diseño de la nueva política, instrumentarla y ponerla en práctica. Actualmente estamos en la última etapa, es decir, ponerla en práctica.

Por supuesto que debe haber habido algunos motivos dilatorios e imprevistos que generaron atrasos. Algún atraso era previsible porque el hecho de crear dos organismos a partir de uno generó una cantidad de complicaciones. Hemos tenido discusiones con AEBU y, por suerte, se ha resuelto el 99% de las situaciones que se plantearon muchas de ellas legítimas y razonables que tenían que ver con preocupaciones, dudas, falta de certeza y casuísticas que había que atender. Todo eso generó resistencia, conflictos y se tomaron medidas gremiales, pero entendemos que fue razonable dado la complejidad y lo delicado de un proceso mediante el cual, de novecientos funcionarios, seiscientos van para un lado y trescientos para el otro. También hubo un cambio en el Directorio del Banco Hipotecario que, obviamente, puede estar dentro de las reglas de juego y de los imprevistos, lo que generó ciertos atrasos.

Esta situación se puede ver desde dos ópticas. Al día de hoy todavía no está implementada la ventanilla de atención al público para dar créditos hipotecarios en el Banco Hipotecario. Pero también me gustaría hacer hincapié en todo lo que se ha realizado en estos tres meses, que hace que estemos muy próximos a esa instancia. Como legisladores saben que el proceso de la aprobación de la ley fue muy complejo. Además, hay que agregar la complejidad del diseño de esta política y de por qué se eligió esta política y esta concepción. Estos temas no son para nada menores.

Estamos hablando de una reestructura, de un cambio, que no solo era necesario sino que es tan importante que justifica plenamente el tiempo que ha insumido hasta ahora, más allá de los imprevistos que surgieron en el cronograma que nos planteamos en el papel hace un par de años. Actualmente estamos muy satisfechos con todas las etapas que se han cumplido que fueron complejas y de mucha importancia. Además, estamos satisfechos de cómo está marchando la reestructura y la creación de la Agencia Nacional de Vivienda, y pensamos que hay perspectivas de que este proceso se pueda implementar este año.

SEÑOR MAZZULO.- Desde hace tres años autoridades y asesores del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente están siendo invitadas a esta Comisión y han concurrido muchas veces. Quiero felicitarlos a todos por las ideas y la planificación que han desarrollado en cada una de las visitas a la Comisión en las diferentes áreas en las que trabaja cada uno de ustedes. Pero, en definitiva, nosotros y la gente lo que queremos ver es el accionar del Ministerio, porque lo digo sinceramente la gente siente desánimo y desaliento porque no ve concretados sus anhelos.

Por otra parte, la gente siente que en el Ministerio existe una gran burocracia. El anterior Ministro nos dijo que esto se iba a solucionar con la creación de la Agencia Nacional de Viviendas. Aparentemente, con este organismo se iban a solucionar todas las preocupaciones que planteábamos cuando el Ministro venía a este ámbito acompañado de sus asesores. Cuando convocábamos a las anteriores autoridades del Banco Hipotecario del Uruguay, nos decían que esto se iba a solucionar una vez que la Agencia estuviera funcionando. Entonces, esperamos que cuando la Agencia Nacional de Viviendas comience a funcionar se empiece a destrabar toda esta problemática.

Hay problemas que realmente preocupan. Como sabemos, lo más preciado para un ser humano es tener trabajo y vivienda. Este es un tema muy sensible, que debemos encarar con mucha responsabilidad en el sentido de dar una respuesta certera y concreta. Yo prefiero que me digan que por cinco años no se van a hacer viviendas a que me digan que empiezan mañana o pasado y no lo hagan, porque generan una ilusión que luego se derrumba. Lamentablemente, esto es lo que está pasando hoy.

También nos preocupa otra enormidad de problemas. Muchos de ellos tienen que ver con el Banco Hipotecario del Uruguay, pero los trataremos en otra oportunidad. Ya hemos cursado una invitación a sus autoridades para otro momento, donde trasmitiremos nuestras dudas, porque existe un cúmulo de problemas y no sabemos de qué manera van a empezar a desenredar esta madeja.

Voy a hablar en base a la experiencia que me tocó vivir como Intendente de Flores durante dos períodos. Nosotros trabajamos en la cartera de tierra, y lo hicimos junto a las cooperativas. No solo incluimos este tema dentro del presupuesto sino que también lo llevamos a la realidad. La nuestra fue la primera Intendencia que compró tierras con lo que tenía presupuestado para la cartera de tierras y las entregó públicamente a las cooperativas. Inclusive, se formaron comisiones integradas por la Junta Departamental, por cooperativas y por técnicos. Quiero aclarar que no participó el Intendente ni nadie del ámbito político. Hace ya varios años de esto. Menciono este caso solo a vía de ejemplo.

Esta Comisión ha recorrido los diferentes departamentos del país y conoce los problemas que tienen las cooperativas. Sabemos que durante muchos años han realizado trámites, han ido adjuntando la documentación solicitada y tienen el equipo técnico, pero permanentemente les cambian las condiciones. Por este motivo, nunca llegan a su objetivo, que es finalizar el trámite a los efectos de obtener el préstamo del Banco Hipotecario para la construcción de su vivienda.

Esto lo puedo decir con propiedad porque he acompañado a diferentes cooperativas fundamentalmente de mi departamento y he conversado con el Director Nacional de Viviendas. Sé que cambiaron las condiciones. Ahora deben adjuntar nueva documentación y hay equipos técnicos que ya no sirven, por lo que deben formar nuevos. Esto lleva al desgaste del cooperativista, al desgaste de la persona. Las cooperativas reunieron todos los documentos solicitados, pero cuando asumió el actual Ministerio cambiaron nuevamente las condiciones.

Entonces, señor Ministro, hay que tener en cuenta todas las idas y venidas de la gente que hace años que busca su vivienda. Se debe concretar un proyecto firme que establezca claramente las condiciones, para que las personas no tengan que transitar por las diferentes oficinas del Ministerio buscando y aportando documentación que, cuando llega el momento de entregarla, no sirve. Lo mismo sucede con los certificados notariales que, en definitiva, aumentan el costo de la gestión que está realizando el contribuyente, a quien hoy en día no le sobra mucho para andar gastando en certificados y demás.

Pido especial cuidado con estos temas porque son muy sensibles. Las cooperativas están prontas para trabajar pero no pueden salir adelante. Diría que están en la misma situación de aquel vehículo que usamos para ir al campo o de pesca que se queda empantanado y, por más que gira, no puede salir. Creo que de una vez por todas debemos poner esto en tierra firme y empezar a accionar. Eso nos va a hacer bien a todos.

Voy a referirme a otro tema que siempre he planteado pero, lamentablemente, sin eco. En varias oportunidades se me informó que se iba a solucionar, que me iban a dar los datos, etcétera. Se trata de un problema que sucede en todo el país, que es la falta de vivienda. Vamos a partir de este punto: la gente reclama vivienda. Por otro lado, tenemos una enorme cantidad de viviendas desocupadas en todo el país. Yo no estoy hablando solo de mi departamento, donde también existe esa situación. Estoy hablando a nivel nacional. Hay una enorme cantidad de viviendas desocupadas. En anteriores visitas se me dijo que se iba a hacer relevamientos, que había problemas porque unas eran del Banco Hipotecario y otras del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y todas pasarían a este Ministerio, que las del Banco de Previsión Social seguirían en la órbita de ese organismo, pero que llevar adelante esta tarea era muy difícil porque aunque algunas viviendas estaban abandonadas requerían un trámite previo. Entiendo todo esto, pero pienso que debe haber algún mecanismo para solucionar estos problemas. Deben buscar la forma de que esas viviendas desocupadas se reúnan en su solo lugar para, luego, hacer las adjudicaciones correspondientes.

Se trata de viviendas hermosas. Tanto mis compañeros de Comisión como quien habla hemos comprobado al concurrir a otros departamentos no me refiero solo al mío que hay viviendas preciosas que han sido

vandálicamente destruidas, porque les han hurtado todo y les queda poco más que las paredes. Sin embargo, les queda lo más importante: las paredes. La gente que no tiene vivienda hará el esfuerzo para tratar de recuperar todo lo demás.

Quiero aclarar que estoy hablando en positivo, para tratar de encontrar la forma de solucionar este problema.

Aprovecho que están presentes autoridades del Banco Hipotecario para hacer un solo planteo sobre un tema que nos preocupa y preocupa a la gente. Existen problemas con viviendas que la gente no ha podido pagar. Inclusive, estas personas han ido al Banco a entregar su vivienda porque no pueden pagar más, sin importarles los años que pagaron. Hay mucha gente en esta situación. Sin embargo, el Banco no les recibe su vivienda, aduciendo que no puede hacerlo hasta que no venga una orden "de arriba". Luego, el Banco llama a la persona y le dice que de una manera u otra debe solucionar su problema con la cuota. La persona contesta que fue a entregar la vivienda porque no la podía pagar, y pide que le reciban la llave. Pero, ¿qué hace el Banco en estos casos? Algo siniestro que jamás había hecho: manda a la persona al Clearing.

No sé si esta es una exigencia del Banco Central o de quién, pero con todo respeto digo al señor Ministro y al señor Presidente del Banco Hipotecario del Uruguay que hay que eliminarla. En el Banco Hipotecario, que es un banco sensible para la gente, el Clearing no puede existir. ¿Por qué? Porque quienes construimos por el Banco Hipotecario no teníamos posibilidad de comprar una vivienda de primera mano. Construimos nuestra casa con el esfuerzo y el sacrificio de muchísimos años. Entonces, cuando ustedes mandan al Clearing a alguien porque no puede pagar, le están cerrando toda posibilidad de ir a otra institución a tratar de conseguir lo que necesita para defender su vivienda. Entonces, están creando un doble problema: por un lado, la enorme tristeza y amargura de la familia por perder su vivienda al no poder pagarla y, por otro, el Banco le cierra toda posibilidad de maniobra para solucionar la situación y seguir defendiendo y manteniendo su vivienda. El envío al Clearing es algo siniestro que el Banco está haciendo ahora. Formulé este mismo planteamiento al ex Ministro Arana, quien aquí mismo consta en la versión taquigráfica me prometió que hablaría al respecto cuando asumieran las nuevas autoridades, porque él entendía lo mismo que estoy expresando. Es un tema que puede parecer menor, pero no lo es. Mucha gente está preocupadísima por eso, porque les cierran hasta los créditos de las tiendas donde van a comprar algo personal. Entonces, cuando alguien tiene la voluntad de buscar una solución, aunque sea entregando su vivienda y perdiéndola, no hay derecho a actuar de esta manera. No hay derecho a que después de haber pagado durante tantos años por su vivienda, la pierdan, y encima el Banco les corte toda posibilidad de maniobra en cualquier otra actividad que puedan desempeñar. Tengo más para decir respecto al Banco Hipotecario, pero lo vamos a plantear cuando nos reunamos a partir de la invitación que formulamos.

Creo que es importante que el señor Ministro tome nota de esto. Son tres "temitas", pero realmente importa que les busquemos una solución.

La última pregunta es para MEVIR, pero antes que nada debo destacar como lo hizo el señor Diputado Mañana la excelente tarea que cumple. Aquí sí se ve la acción del Ministerio. El arquitecto Beltrame expresó que tenía definidos los próximos lugares donde MEVIR va a construir viviendas. Me gustaría saber cuáles son.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Tomamos atenta nota de los planteos del señor Diputado Mazzulo, cuyas preocupaciones son muy constructivas y coinciden con varios de los temas en los que estamos trabajando. Reconocemos perfectamente que son temas delicados y merecen todavía mucha instrumentación.

Quiero profundizar un poco más en lo que refiere a las viviendas desocupadas. Según el censo de 2004, se estima que hay 114.000 viviendas desocupadas en todo el territorio nacional. Obviamente, ahí hay de todo. Anteriormente mencionábamos algunas que no pueden ser utilizadas como stock de vivienda las de los balnearios son el mejor ejemplo, pero también hay una cantidad de viviendas que deberían ser volcadas para ser utilizadas por los uruguayos, máxime cuando hay un claro déficit en este sentido. Tenemos seiscientos asentamientos en toda la República. Entonces, debemos ver qué medidas adoptar para ir incorporando todas esas viviendas, y qué políticas podemos impulsar desde el Gobierno en ese sentido. Todas las medidas y programas que estamos adoptando tratan de tener bien presente este punto. Inclusive, algunos apuntan directamente a este aspecto.

Cuando hablamos de la importancia de reactivar el crédito hipotecario, lo hacemos en el sentido más amplio, con el Banco Hipotecario, el Banco de la República y la banca privada, para generar competencia. También lo hacemos pensando en el Ministerio dando subsidios para que sean más los uruguayos que lleguen a ese crédito, que puede ser para compra de vivienda nueva o usada. Una buena implementación de este plan de reactivación de créditos hipotecarios es una de las medidas que apuntan a utilizar este stock de viviendas vacías. Tenemos un plan piloto de financiamiento para refacción de viviendas para ser alquiladas. Ya hay un plan funcionando, al que daremos amplia difusión para que sea mucho más vasto en su alcance en lo que refiere a la cantidad de usuarios, que es la herramienta de la garantía de alquiler. Queremos cuadruplicar los números actuales. Se están obteniendo beneficios por esta vía, con medidas concretas, a la que debemos dar difusión e incorporar a todo el país, ya que está vigente solo en Montevideo. Queremos descentralizar este trámite.

También estamos otorgando pequeños créditos para refacción de vivienda a fin de que sus propietarios las puedan volcar al mercado de alquiler, a través del programa CREDIMAT del Ministerio.

Asimismo, hay inversiones nuevas y novedosas en relación con este tema, como las destinadas al proyecto PIAI II que, como decía la señora Susana Pereyra, además de continuar con esa actividad de regularización de asentamientos y mejora de barrios, también tiene un componente de prevención de asentamientos, es decir que actúa sobre la gente que estaría a punto de irse a vivir a uno. En ese sentido, habrá un plan piloto en toda la zona de Goes, donde también se actuará sobre las viviendas vacías y, en cada caso, se analizará la situación a los efectos de su incorporación al mercado de stock de vivienda. Es un tema que está en el corazón de todo esto. Podríamos identificar que hay una carencia de viviendas y pretender contar con los fondos para solucionar esa situación aunque no habría ningún presupuesto nacional que bancara eso, pero esta es mucho más una cuestión de acceso a la vivienda, y ahí es donde quedan como producto residual, pero bien visible, esas casas vacías, que es sobre las que hay que actuar, sobre todo aquellas vinculadas a la esfera pública, es decir aquellos complejos que fueron construidos y están a medio terminar, en la órbita del Banco Hipotecario. Este es uno de los aspectos que la Agencia Nacional de Vivienda va a estar gestionando.

Luego, solicitaré al señor Mendive que haga un comentario sobre esa cantidad de situaciones conflictivas. Se estima que actualmente hay 45.000 familias que padecen un problema de morosidad, atraso de pagos e imposibilidad de enfrentar sus obligaciones con el Banco Hipotecario, y esto marca por sí mismo la importancia del tema. Estamos trabajando en las políticas de recupero, pero adelanto un aspecto fundamental: el principal objetivo de todas esas políticas es el fin social que está detrás de este tema. Inclusive, ayer el señor Mendive y el resto del Directorio de la Agencia Nacional de Vivienda nos presentaron las políticas que tenemos que aprobar en el Ministerio para poder actuar en todas estas situaciones, que son distintos fideicomisos.

Con respecto al Clearing, que mencionaba el señor Diputado Mazzulo, entendemos que se maneja con un criterio mucho más comercial. Si bien somos responsables del manejo de los fondos públicos, tenemos un claro fin social, y las políticas de recupero de toda esta cartera de morosos se van a estar definiendo con ese fin social en primer lugar.

Con respecto a los atrasos que existen en los trámites que realizan los cooperativistas para obtener sus créditos y a la falta de certeza en cuanto al momento en que los obtendrán puede ser dentro de uno, dos o diez años, debo decir que es un tema de por sí muy complejo porque hay una cantidad de situaciones involucradas. Muchas están dentro de los reglamentos vigentes al día de hoy, establecidos en el propio procedimiento. A veces, las condiciones y los requisitos para que los cooperativistas obtengan el crédito son muy difíciles de alcanzar, por la naturaleza de la concepción de cada cooperativa. Entonces, solicito al señor Pastorín que haga una breve reseña de los reglamentos que estaremos aprobando, seguramente la semana próxima. Ya están redactados y se encuentran en su proceso final de análisis, y apuntan, justamente, a dar las máximas certezas a los cooperativistas de aquí en más. En ese sentido, queremos hacer una breve precisión porque es uno de los aspectos que está bien identificado como problemático. Insisto en que la tarea no es solo del Estado en cuanto al reglamento actual, pero es ahí donde nosotros asumimos la responsabilidad de tratar de modificar la normativa a fin de que la gente tenga las máximas certezas posibles. En esto estoy totalmente de acuerdo. Por último, es mucho más importante que me digan que dentro de dos o tres años tendré crédito que no saber si será dentro de uno o de diez años.

Solicito al señor Mendive que haga referencia a la situación de la cartera de morosos, con todas esas circunstancias tan distintas que hay, y cómo se va a enfrentar esta problemática. Más adelante, quizás el señor Pastorín nos amplíe sobre el nuevo reglamento de cooperativistas.

SEÑOR MENDIVE.- Como he mencionado en mi primera intervención, en agosto o en setiembre nos vamos a hacer cargo de unas 23.000 situaciones, dentro de las cuales tenemos la cartera social del Banco Hipotecario y créditos hipotecarios.

Como decía el señor Ministro, la situación es bastante heterogénea. Hay situaciones más clásicas, como un crédito hipotecario en buenos barrios de Montevideo o del interior, con niveles de ingresos medios altos, sobre los que se va a hacer una gestión del crédito tratando de llegar a fórmulas sustentables de pago, pero sabiendo que se trata de una situación más tradicional de gestión bancaria. Por otro lado, dentro de la cartera social tenemos una diversidad de situaciones urbanas, en particular los complejos habitacionales, que son críticas. Hay otras que, si se quiere, tienen cierta cohesión al interior del complejo, donde actúan las comisiones administradoras que gestionan los gastos comunes en forma eficiente. Aquí el punto es tratar de abordar las diferentes situaciones en forma distinta. No podemos estar gestionando las deudas de los complejos habitacionales de igual forma que gestionamos un crédito hipotecario de un apartamento en un buen barrio de Montevideo. Por este motivo, estamos diseñando políticas diferenciales que, en lo general, apuntan a maximizar la solución habitacional. Se trata de que la persona que tiene una deuda por su vivienda pueda seguir en ella pero, por otro lado, debemos cuidar un recurso del Estado. Es necesario cuidar el valor de las carteras. A través de diferentes instrumentos que estamos definiendo, debemos tratar, por ejemplo, de no obligar a las personas a pagar por la vivienda más de lo que vale. Creo que este es un principio básico de una cartera que vamos a gestionar. Además, debemos tratar de adecuar las cuotas a la capacidad de pago de las familias sabiendo que, aunque en el pasado las gestiones han sido bastante deficientes, la nuestra debe realizarse asumiendo las responsabilidades que a cada uno nos atañen. Nosotros debemos actuar como fiduciarios y, en este caso, representando al acreedor, y también reclamando responsabilidades al deudor. Los sistemas de financiamiento de la vivienda son saludables cuando cada una de las partes puede asumir sus responsabilidades. Y para ello es necesario al contrario de lo que pasó con el Banco Hipotecario que la gestión sea clara, transparente y se haya basado en lineamientos bien establecidos, y que estas políticas sean aplicables a todo el mundo en igualdad de condiciones.

Si nos sacamos esa responsabilidad de gestionar recursos públicos y facilitamos algunas situaciones particulares que no tienen que ver con los lineamientos generales, ahí estamos degenerando toda la gestión de la cartera y como sucedió con el Banco Hipotecario del Uruguay terminaremos con una gestión bastante deficitaria.

Diría también que la gestión de esta cartera no se reduce a la gestión de la deuda. Sabemos de complejos habitacionales que están en situaciones críticas desde el punto de vista edilicio y también en su funcionamiento interno. Apostamos, a través de la gestión de la deuda que heredamos del Banco Hipotecario, a poder actuar activamente en esos complejos habitacionales, en los que el problema de la deuda no es el fundamental. Hay otro tipo de problemas a resolver sobre los que la Agencia Nacional de Vivienda va a estar trabajando.

En la primera etapa vamos a trabajar puramente en el tema de la deuda, porque no vamos a tener capacidad para abarcar otro tipo de problemática desde un punto de vista más integral. En una segunda etapa vamos a trabajar sobre los complejos habitacionales porque en ellos identificamos una de las grandes problemáticas que debe enfrentar la política de vivienda, que, reitero, no se reduce al tema de la deuda.

Espero haber dado un pantallazo general de esta política. Obviamente, cuando sea aprobada formalmente por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y por el Ministerio de Economía y Finanzas en calidad de beneficiario de los fideicomisos, podré brindar más detalles tanto desde el punto de vista conceptual como operativo, de acuerdo a cómo se vaya implementando.

SEÑOR PASTORÍN.- En primer lugar, quiero expresar que no comparto aunque lo respeto lo anteriormente señalado en cuanto a que no se ha hecho nada.

Este Ministerio ha concurrido al Parlamento en muchas oportunidades y ha planteado un diagnóstico de lo que se encontró, así como líneas estratégicas. En realidad, nunca hemos escuchado decir si se comparte o no el rumbo que se está tomando.

Con respecto al tema que planteó el señor Diputado Mazzulo sobre las viviendas vacías que ya fue adelantado por el señor Ministro, debemos señalar que también es un problema que tenemos con la producción de viviendas del Ministerio, que es muy difícil de atender. En la Rendición de Cuentas anterior se aprobó lo que refiere a la rescisión administrativa. Cuando el Ministerio constata que hay una vivienda vacía tienen que ir los escribanos una y otra vez. Esto lleva todo un proceso que, cuando termina, en muchos de los complejos habitacionales del Ministerio la vivienda ya está ocupada nuevamente por un intruso. Además, si a ello sumamos la transacción informal de las viviendas vacías del Ministerio, es muy complicado hacer un seguimiento de la totalidad de las viviendas. Este es un tema que el Ministerio está atendiendo permanentemente, pero el procedimiento lleva un período de tiempo que no va acompasado con la realidad. De pronto habría que afinar un poco el proceso de la rescisión administrativa para dar garantías también al adjudicatario.

Con respecto al tema de las cooperativas, se ha dado una confusión en el sentido de que a veces se presentan algunas que ya tienen un adelanto financiero y demás. Me estoy refiriendo a los Grupos SIAV. Se trata de un programa que tuvo este Ministerio, parecido al cooperativismo, pero que no era un programa de cooperativas como el que tenía el Banco Hipotecario. En realidad, lo que sucedía era que había un interés del instituto en llevar adelante el préstamo para esos grupos. La cooperativa existía desde el punto de vista formal, en los papeles, pero la gente no sabía que era una cooperativa y tampoco existía ayuda mutua. Entonces, eso ha llevado a que el Ministerio haga un replanteo. Quizá sería bueno convocar el Director Nacional de Vivienda con su equipo para que muestre cómo funcionaba el Grupo SIAV, a fin de tener presente a total cabalidad cómo un sistema favorecía únicamente al Instituto de Asistencia Técnica mientras que a la gente, en lugar de una vivienda, le daba un problema. Tenemos cosas de todo tipo. Por ejemplo, en Maldonado, la cooperativa La Sonrisa está construida con aportes del Ministerio en un terreno de una Sociedad Anónima, que nosotros presumimos que es del Instituto.

A veces nos encontramos con esos problemas; la gente nos plantea dificultades, que compartimos y que nos generan sensibilidad, pero hay que sanear el sistema. Es por eso que se ha tratado de sanear al sistema cooperativo e invitar a esos Grupos SIAV a que adopten el camino del cooperativismo. A fin de sanear el sistema, se han tomado varias iniciativas que terminaron en decretos, que tienen que ver con el control de cooperativas. El Ministerio reasume el control de una cooperativa y se ocupa de que tenga la documentación al día, el padrón social y los números en regla, así como también el de los Institutos, haciéndoles un seguimiento, porque el Ministerio tiene la responsabilidad de controlar y de sancionar a aquellos que se apartan de la legalidad. Es en esta última etapa que se van a aprobar en estos días los reglamentos de las cooperativas que en esencia tienden a facilitar, a transparentar todo el sistema cooperativo y a dotarlo de mayor agilidad para que el proceso no sea tan largo y genere tanta incertidumbre entre los cooperativistas, en cuanto a cuándo van a obtener su préstamo.

Otra cosa que pasa habitualmente es que se nos acercan personas que conformaron una cooperativa y nos dicen: "Bueno, hace doce años que estamos". Sí, hace doce años que se juntaron y decidieron constituirse como cooperativa, pero de repente todavía no están en situación de ser objeto de un préstamo, o porque no tienen terreno, o bien porque no tienen proyecto ejecutivo o porque no han completado el padrón social. Entonces, hay que diferenciar esas situaciones. Muchos de los casos que se plantean con respecto a cooperativas que ya tenían todo tienen que ver con el Grupo SIAV y generalmente el Ministerio tiene una actitud de terminar con ese programa.

SEÑOR BELTRAME.- Quiero agregar algo a lo planteado por Pastorín, vinculado a las cooperativas. Me parece que es clave discernir y aclarar en cada oportunidad de qué estamos hablando, por esta confusión que hay entre Grupo SIAV y cooperativas. A mucho se le llama cooperativa y si bien Pastorín decía que es parecido, yo discrepo, en la medida en que en general los Grupos SIAV se caracterizaban por no tener gestión, por encubrir aportación y por no realizar ayuda mutua.

SEÑOR MAZZULO.- Sé perfectamente lo que son los Grupos SIAV y lo que son las cooperativas; lo tengo clarísimo.

SEÑOR BELTRAME.- Me consta, pero cuando uno hace una pregunta, si no se aclara el contexto, puede quedar oscuro en la versión taquigráfica. Por eso queríamos hacer esta distinción.

El otro aspecto que planteaba Pastorín tiene que ver con los tiempos de optimización que hay desde el punto de vista de la gestión. En muchas oportunidades hay grupos que están constituidos desde hace muchos años y por vaivenes de los propios grupos, decrecen, crecen, se integran, se desintegran, y no tienen continuidad desde el punto de vista de la gestión. También es cierto que la definición del reglamento dará nuevas posibilidades para que todos los grupos se puedan presentar. Así como hay grupos que demoran en la obtención del préstamo, hay otros que tienen el préstamo concedido desde 2002 y no hemos logrado que concluyan efectivamente el inicio de las obras.

Es importante que estén en conocimiento de estas realidades, porque suceden e implican reserva de recursos y reserva de créditos que muchas veces impide desarrollar otro crédito. En el futuro inmediato, a partir de la aprobación del nuevo reglamento, entre otras cosas, será mucho más transparente la adjudicación y habrá una exigencia mutua del Ministerio para conceder y de la cooperativa para comenzar y desarrollar las obras. Eso era cuanto quería decir respecto a lo que planteaba Pastorín.

Con respecto a las obras de MEVIR, tenemos definido lo que estamos haciendo y lo que inmediatamente vamos a hacer. No tengo definido absolutamente todo el período de Gobierno, en la medida en que hay algunos de estos programas que están sujetos a definición en función de gestiones que se están haciendo. Lo que les puedo informar es lo que ya tiene aprobación formal de la Comisión Nacional Honoraria, o bien porque está en obra o porque hemos concretado las etapas de gestión de terrenos, lo que nos permite públicamente anunciarlo. Los núcleos que se inauguran en el presente mes corresponden a: Minas de Corrales y Hospital en el departamento de Rivera, San Jacinto en Canelones, Sequeira en Artigas, Paso de las Piedras de Arerunguá en Salto, Orgoroso en Paysandú, Paso de la Cruz en Río Negro, Bella Unión en Artigas, La Horqueta en Colonia, Villa Ituzaingó en San José, La Casilla en Flores, Constitución y Colonia Osimani en Salto, Pueblo Gallinal 4 en Paysandú, Barker en Colonia, San Gabriel en Florida, Hospital 3 en Rivera, Ecilda Paullier en San José, Zapicán en Lavalleja, Cerrillos en Canelones, Sauce de Batoví en Tacuarembó y Cebollatí en Rocha. Eso es lo que en este momento está en obra o en preobra, estando a su vez a nivel de núcleo definir la intervención en Conchillas, Pueblo Gil estamos en un proceso de expropiación de tierra, Villa Soriano estamos en gestiones con la Intendencia para la obtención de la tierra, inundados de Durazno estamos en gestiones con la Intendencia Municipal de Durazno por la tierra, La Micaela vamos a firmar el boleto de reserva en estos días, Cañas termina un proceso expropiatorio de la Intendencia Municipal de Cerro Largo, Cerro de las Cuentas tenemos un terreno comprometido, Vergara e inundados de Treinta y Tres, donde también estamos concretando tierras.

A su vez, en lo que tiene que ver con acciones a nivel de programas de unidades productivas, tenemos seis que no vale la pena repasar y que están asociados a algunos de los núcleos que hemos mencionado. También se está trabajando en Bella Unión, Artigas, alrededores de Tarariras en Colonia, San Roque en Colonia, alrededores de Mercedes en Soriano, Colonia Rossell y Rius en Durazno, Puntas de Maciel en Florida, alrededores de Melo en Cerro Largo, alrededores de Río Branco en Cerro Largo, San Diego en Cerro Largo, alrededores de Treinta y Tres en Treinta y Tres, Villa del Rosario en Lavalleja, Cerrillos, Migues, Paso de la Cadena, San Bautista, San Jacinto, San Ramón, Santa Rosa y Sauce en Canelones.

A su vez, ya se comenzó a trabajar en unidades productivas para Sequeira, Arerunguá, Pueblo Fernández en Salto, Constitución en Salto, Pueblo Gallinal en Paysandú, Chapicuy, Bellaco, Orgoroso, Paso de la Cruz en Río Negro y Minas de Corrales. Allí terminan los programas que estamos ejecutando a nivel de núcleo y comienzan los de unidades productivas, que son: Sauce de Batoví, El Carmen en Durazno, San Jorge en Durazno, San Gabriel en Florida, Zapicán en Lavalleja, Cebollatí en Rocha, San Luis al Medio en Rocha, Ecilda Paullier en San José e Ituzaingó en San José. Como núcleos están: Porvenir en Paysandú, Capilla del Sauce en Florida e Isla Patrulla en Treinta y Tres. Esto es lo que al día de hoy está aprobado para comenzar a medida que vayamos disponiendo de equipos para abordar la problemática.

SEÑOR LACALLE POU.- A veces, en la dialéctica de las Comisiones y en el afán de dar algunas explicaciones, se hacen afirmaciones livianas, como las que acaba de hacer el asesor, y asumo que, como viene en representación del Ministerio, es la palabra del Ministerio. Y no puede decir que el SIAV ha sido lo que acaba de afirmar; no lo puedo aceptar y, por ende, lo tengo que criticar.

Seguramente existan complejos que se construyeron muy mal. Y el Ministerio que el señor asesora puede accionar con la responsabilidad decenal, y me gustaría que lo hiciera; estaría muy bueno que las empresas que faltaron a los convenios, a los contratos de construcción, respondieran.

Así que no podemos dejar pasar esa afirmación. Seguramente en algunos casos se haya dado lo que decía el señor asesor, pero estoy convencido de que no fue el porcentaje más importante. Claro, en más de 25.000 viviendas, es decir en 30.000 o 40.000 viviendas, quizás tengamos un porcentaje de estos casos mayor al lógico. Seguramente no se haya accionado en su momento, pero tienen la posibilidad de hacerlo ahora que les tocó estar en el Gobierno.

(Diálogos)

Con respecto a las viviendas vacías, en el 2002 hicimos un pedido de informes en ese sentido. Muchas viviendas siguen vacías, algunas sin siquiera haber sido habitadas por primera vez: en Canelones tenemos sobre la Ruta Nº 5 vieja, en la Interbalnearia, casi la Ruta Nº 101; se dan en muchos lugares. Me gustaría saber si en lo que va de este Gobierno ha habido otorgamientos secundarios de viviendas vacías.

Aprovecho esta oportunidad para hacer pedidos de informes "in situ" o en vivo para no tener que esperar tanto tiempo. Decía el Director de la Agencia Nacional de Vivienda: "No obligar a pagar por la vivienda más de lo que ella vale". Yo estoy totalmente de acuerdo. Hay un caso puntual que quiero comentar que es el del Complejo Tres Cruces del Banco Hipotecario. Con el aval del Banco Hipotecario allí se construyó un complejo totalmente distinto al que se había acordado, que eran tres bloques de viviendas con una galería. La empresa empezó a incumplir el contrato y dado que se alteró la obra y por ende lo prometido, muchos de los adjudicatarios han planteado la necesidad de modificar las condiciones de pago; además, han presentado un recurso de inconstitucionalidad que tengo aquí, en mi poder. Inclusive, a algunas personas ya se les ha rematado el bien, aunque no se las ha desalojado.

Me parece que, haciendo hincapié en la frase mencionada por el Director de la Agencia Nacional de Vivienda de no obligar a pagar por la vivienda más de lo que vale que comparto, aquí tenemos la oportunidad de hacerla realidad.

Hoy no concurrieron las autoridades de la DINAMA, pero traslado al señor Ministro una preocupación sobre el Arroyo Pando. Allí hay dos empresas, una cartonera y una papelera, que están contaminando en forma muy importante. Tuve la posibilidad de estar en Rincón de Pando, en el arroyo, y comprobar que hay contaminación, que hay olor y residuos en una de las riberas. Inclusive, pude comprobar que se está embalsando el arroyo y, según me dicen, no hay ningún permiso. Tengo las fotos que sacamos ese día mi Secretaría las estuvo buscando y no las encontró que después se las puedo hacer llegar. Me parece que hay una denuncia radicada en la DINARA y otra en la DINAMA por parte de vecinos de Rincón de Pando.

Por otra parte, me gustaría saber qué tenemos que hacer para que la DINAMA mida la contaminación de los lagos de Ciudad de la Costa y zonas aledañas. No sé cuál es el trámite que se debe realizar para que se haga este examen, si tiene que haber un interés directo, personal y legítimo, o si un legislador lo puede pedir. Tenemos entendido que la contaminación de estos lagos es bastante importante, que los recursos se están acabando y que, inclusive, hay algunas obras que están complicando aún más su sanidad.

Yo corté al señor Pastorín formulándole una pregunta relativa a los ingresos informales. Teóricamente en nuestro país no deberían existir más ingresos informales. Puede ser que no sean convencionales, pero con la estricta vigilancia que ha tenido el BPS durante el Gobierno que representan que les consta la DGI y lo que hace a la fiscalización tributaria, no puede haber ingresos informales; podrán ser no convencionales, pero todos deberían estar documentados. De lo contrario, estaríamos diciendo que mediante los ingresos informales el Estado estaría legitimando ingresos que el mismo no pudo, no puede, rehúsa o rehusé controlar.

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Atendiendo a los planteos que nos hace el señor Diputado Lacalle Pou, voy a hacer algunos comentarios.

En cuanto al programa SIAV, por el que no está siendo promovida ninguna obra nueva, podríamos hablar horas en este ámbito, y estamos dispuestos a hacerlo porque realmente habría que analizar la situación que

estamos viviendo respecto a la pseudo ejecución de estos programas. Tenemos funcionarios de la Dirección Nacional de Vivienda que prácticamente destinan el 80% de su tiempo a atender a los vecinos que vienen con problemáticas de este tipo, alguna de hace mucho tiempo y otras de hace no más de tres o cuatro años.

El programa SIAV se constituye básicamente a través de una persona, de un instituto es un instituto y no una persona, pero muchas veces está claramente identificada una persona que toma la iniciativa y es el que recibe los fondos. Esto generó un sistema realmente perverso en esa falta de conexión que terminaba habiendo entre el Ministerio y los supuestos beneficiarios del programa, quienes terminaban sin hacer la ayuda mutua con la que se concibió al programa, pagando al propio instituto un adicional para supuestas mejoras a sus viviendas que estaban fuera del programa, con obras inconclusas y sin que figurara una empresa constructora porque el programa está basado en un sistema de ayuda mutua. O sea que los reclamos son contra estos institutos que al mismo tiempo fueron sancionados, que no existen más y que prácticamente hay que buscarlos para echarles sal en la cola. Esto no quiere decir que no hayamos iniciado las investigaciones y sumarios pertinentes que están vigentes en el Ministerio porque también seguramente; lo vamos a estar constatando- puede haber responsabilidades de aplicación de criterios no muy claros que fueron establecidos para otorgar varios de estos conjuntos.

No quiero que esto aparezca como una denuncia porque quiero confirmarlo, pero debo decir que, tal como lo decía el señor Diputado Lacalle Pou, efectivamente estamos yendo a buscar las responsabilidades donde tenemos que ir a buscarlas. Créanme que esto es un dolor de cabeza que se presenta en cada una de las salidas al interior, en las audiencias previstas. Inclusive, en los Consejos de Ministros abiertos que se han realizado últimamente en el interior de la República, la gran mayoría de las entrevistas que concedemos es para vecinos que están preocupados pues han sido estafados por estos institutos, truchos en su gran mayoría; créanme que es así. Es una situación en la que tenemos que buscar responsables. Inclusive, muchas veces vemos que estamos siendo testigos de lo que seguramente fue una estafa entre ellos. Estamos buscando la forma de que pueda ser denunciada donde corresponde.

Muy brevemente, con respecto al tema de la DINAMA aunque no es el asunto del día, hubo una acción sobre el Arroyo Pando de un privado que es dueño de unos campos y, básicamente, hizo un sangrador por su cuenta; inclusive, hizo hasta unos desmontes, y fue denunciado. Además, fue obligado a colaborar en las obras necesarias para hacer el desmonte. Eso se hizo con una obra contratada por OSE porque, inclusive, estaba afectando esas obras irregulares. Existía el riesgo de que la toma de OSE pudiera quedar en seco.

Más allá de que me consta que hay acciones emprendidas con respecto a ciertas empresas que pueden estar efectivamente volcando...

SEÑOR LACALLE POU.- ¿Está hablando de ese embalse puntual de la empresa IPUSA?

SEÑOR MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE.- Exactamente. La empresa IPUSA es la que eventualmente puede estar perjudicando por su vertimiento, y era la perjudicada con respecto al tema anterior de la sangría que había hecho un particular aguas abajo. Eso se está corrigiendo. Inclusive, la obra ya debe estar finalizada. Insisto que eso se hizo con recursos de OSE y con participación directa de este particular y de IPUSA, que también colaboró.

Con respecto a la contaminación de los lagos de Ciudad de la Costa, más allá de que tomo nota, me gustaría mucho tener una referencia más precisa. Entonces, estoy a la espera de cualquier dato concreto para actuar en ese sentido.

En cuanto a los ingresos informales o convencionales, obviamente, este Ministerio no va a definir ningún tipo de políticas que propicien los ingresos informales. Esto está claro. Somos un solo Gobierno; no estamos en compartimentos estancos. Más allá de cuáles sean las definiciones de las palabras "informal" o "convencional", lo más importante acá es rescatar el criterio que se utiliza en este programa nuevo, que es justamente tener en cuenta el universo de ingresos, más allá de los estrictamente formales que estén respaldados con un recibo de cobro mensual.

SEÑOR PATRONE.- Quiero hacer una aclaración con referencia al tema planteado con el complejo llamado "Ciudad de las Tres Cruces", en el sentido de que esta Comisión en su momento conformó

una Subcomisión integrada por todos los partidos políticos por el señor Diputado Mañana por el Partido Nacional, el señor Diputado Signorelli por el Partido Colorado y quien habla en representación de la bancada de Gobierno que trabajó y puso en marcha una mesa de diálogo entre el Banco Hipotecario del Uruguay y la Comisión de Vecinos del Complejo "Ciudad de las Tres Cruces". Además, tuvo una muy buena repercusión porque este proceso fue liderado precisamente, por la Comisión de Vecinos de dicho Complejo y en representación del Banco Hipotecario participó el contador Garbarino. Como Comisión estuvimos realizando un seguimiento de todas las diversas etapas de las discusiones hasta que llegó un momento en que efectivamente no fue más necesaria nuestra presencia porque tanto los vecinos como el propio Banco llegaron a acuerdos; obviamente, siempre hay alguien que no está acorde o no participa o queda al margen. Pero deseo señalar que no fue un proceso unilateral sino consensuado y con acuerdo entre todos los vecinos y el Banco Hipotecario. Esta era la aclaración que quería realizar porque, de lo contrario, entre otras cosas, quedaría la sensación de que esta Comisión no aborda temas tan urticantes, importantes y sensibles para la gente. Específicamente señalaba la condición de multipartidaria de esa Subcomisión lo que permitio que este tema fuera abordado por todos.

(Ocupa la Presidencia el señor Representante Patrone)

SEÑOR LACALLE POU.- Sé que ese grupo de vecinos estuvo acá, sé de la Comisión, pero de hecho el problema persiste. Ha habido un remate, no ha habido adecuación de las cuotas y por ello es que insisto con este planteo. Se ha tenido sensibilidad, sí, pero con la sensibilidad no alcanza: hay que dar soluciones y por eso los vecinos me han venido a ver, no uno ni dos sino varios, y se han presentado ante la Suprema Corte de Justicia. Reconozco la actitud del señor Diputado Patrone y la de los demás colegas, pero el problema sigue sin solución.

SEÑOR PÉREZ BRITO.- Agradezco vuestra presencia. Le tomamos la palabra al señor Pastorín para que venga a desarrollar el tema que tiene que ver con el cooperativismo en relación con la vivienda y de todas las cosas que pasaron antes.

Concretamente mi pregunta va dirigida al Presidente del Banco Hipotecario.

Existe un edificio que quedó a medio construir en la ciudad de San Carlos con una grúa a la cual la gente le tiene mucho miedo. Es un edificio en el que anduvo un señor muy conocido: el señor Barboni. Realmente, es un adefesio en el medio de San Carlos, porque esta ciudad no tiene edificios altos. Eso parece el monumento al cementerio. La gente está muy preocupada por una grúa existente en el lugar que gira en forma permanente y también por la terminación porque ya no se puede dinamitar. No pido que me conteste hoy, pero sí deseo expresar la preocupación que tienen los vecinos de San Carlos a este respecto. Además, se trata de una buena cantidad de apartamentos que podrían venir bien, por el estilo que tienen, a la Agencia Nacional de Vivienda.

En otro sentido esta pregunta está dirigida al asesor doctor Pastorín, queremos saber cuál va a ser el destino de algunas viviendas SIAV que quedaron sin terminar de construir en la ciudad de Pan de Azúcar. También son un atentado; es como comer caramelos delante de los niños. Esto es producto de las andanzas de Julián Pereira que desde la creación del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente anduvo paseando.

También quiero saber qué va a pasar con los estafados del "Tercer Milenium", en el caso de las viviendas del departamento de Maldonado, como por ejemplo COVIFRU en que se adelantó al Instituto de Asistencia Técnica, pero nunca llegó a manos de la gente. Hay otras situaciones del mismo estilo que suceden en Maldonado.

No sé si me pueden contestar ahora, pero quería dejar constancia en la Comisión de todos esos eventos de los cuales se tienen que hacer cargo y que ocurrieron durante el período pasado.

(Ocupa la Presidencia la señora Representante Travieso)

SEÑOR MENDIVE.- Respecto a la afirmación en mi exposición sobre los criterios generales para gestionar la cartera en cuanto a que nadie va a pagar más que el valor de su vivienda, quiero decir que

es un criterio que, obviamente, lo estamos aplicando en particular para la cartera social y para aquellas situaciones en las que haya claramente una diferencia entre la deuda y el valor de la vivienda. | Es conocido que en los complejos habitacionales, en muchos de ellos, ha habido una depreciación muy fuerte del valor de las viviendas por falta de mantenimiento, por desmejoras en el contexto urbano desde el punto de vista social, así como también en los propios complejos. Cuando encontremos y las vamos a encontrar relaciones muy disímiles entre la deuda y la garantía, vamos a acomodar la deuda al valor real de la garantía. Eso particularmente en la cartera social.

Con respecto a la cartera comercial, hay criterios de gestión bancaria más clásicos. Si el deudor debe más de lo que vale el bien que está adquiriendo, hay un tema de negociación sobre el cual nosotros, como Agencia Nacional de Vivienda que vamos a gestionar esa cartera, no queremos dar una señal equivocada. Pudo haber habido un acuerdo entre el deudor y el acreedor en determinado plazo, tasa de interés y moneda; aunque en este caso fue en dólares.

La política de vivienda está apostando fuertemente al desarrollo del financiamiento de la vivienda con créditos hipotecarios en moneda nacional o en unidades indexadas. En tal sentido, nosotros promovimos, en la reforma tributaria, una exoneración del IVA para los intereses de los préstamos hipotecarios siempre que fueran en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables. En dólares, reconocemos que hoy es muy difícil comparar la deuda con el valor porque la variación de esa moneda no coincide necesariamente con la variación de los ingresos de las familias uruguayas. Obviamente, estos son los problemas que presenta este tipo de endeudamientos cuando no tienen que ver con los ingresos del deudor.

De todas formas, la política que se utilice en la cartera social para ajustar las deudas al valor de la garantía estará sujeta al buen cumplimiento de los pagos que realicen los deudores. Debe quedar claro que vamos a aplicar criterios que permitan mantener a las personas en sus casas, tratando de negociar pagos sustentables, de acuerdo con los ingresos de las familias. Pero también debe quedar claro que tenemos que promover una cultura de pago. Es muy necesario, en la gestión de las deudas por préstamos para adquisición de viviendas, que cada una de las partes cumpla con sus responsabilidades. De esa forma, tendremos nuevos recursos para volver volcarlos al sistema de financiamiento. Aún así, las propias comisiones administradoras de los complejos habitacionales hacen sus reclamos, porque hay un grupo importante de gente que paga sus deudas pero no los gastos comunes. En ese sentido, la tarea de la Agencia será la de apoyar a las comisiones administradoras, fortaleciéndolas en su acción, para que puedan sumar a la mayor cantidad de vecinos en el pago de los gastos comunes del complejo habitacional. Es algo sencillo, pero se debe mantener una buena conducta para, entre otras cosas, fortalecer la convivencia en el interior de los complejos y, a su vez, mejorar los servicios comunes.

Por ello, rescato que esa adecuación de la deuda de garantía será condicional al buen comportamiento de los deudores y es algo que no se va a establecer en todos los casos.

SEÑOR LACALLE POU.- Está perfecto.

En el caso del complejo a que hacíamos referencia, Ciudad de las Tres Cruces, se construyó una obra distinta de la que se pactó. Yo asumo un contrato por determinado complejo y pago tanto, no solo por lo que voy a habitar sino por lo que me va a rodear, y resulta que después no están las galerías, ni el otro "block" ni la salida para tal lado, etcétera. Entonces, el precio del inmueble es sensiblemente menor. Lo que ha habido es una construcción distinta a lo que se pactó y, en consecuencia, creo que hubo una alteración de una de las partes, en este caso del constructor, motivo por el cual se pide la modificación de las condiciones del adjudicatario. El Banco está en el medio, como aval. Por eso me parece que quizás sea un tema para la Agencia Nacional de Vivienda: que cumplan, pero readecuar las condiciones.

SEÑOR PATRONE.- Quiero hacer una aclaración que corresponde en el sentido de que el de la Ciudad de las Tres Cruces fue un emprendimiento privado, porque en un determinado momento el Banco Hipotecario consideró que no tenía fondos para invertir, para cumplir con ese papel que hoy en día consideramos innecesario, que es el de constructor. Entonces, como no construía, lo que hizo fue comprar los créditos de la empresa privada; o sea: lo que adquirió el Banco fue la deuda. Era un valor económico. No adquirió el complejo. Porque el complejo pertenecía a la empresa y, en realidad, el compromiso era de la empresa privada con sus promitentes compradores, no del Banco, que lo que

hizo fue adquirir los créditos. Estamos totalmente de acuerdo en que es una política muy discutible, que no compartimos, pero fue la que llevó adelante ese Directorio del Banco Hipotecario. Esto trae un problema extra para el Banco. Precisamente, este tipo de gestión es lo que ha complicado el equilibrio de la institución, y es así que esperamos que con la nueva gestión del Banco y con el trabajo de la Agencia se puedan superar este tipo de problemas generados precedentemente.

No estoy hablando de herencias ni nada; simplemente digo que hubo errores de gestión en la Dirección del Banco que implican que hoy tengamos estos problemas.

SEÑOR LACALLE POU.- Simplemente cuando uno hereda, hereda. Eso es lo que tiene de bueno y lo que tiene de malo. Todo el mundo está esperando para abrir el testamento, pero resulta que quizás los porcentajes de beneficios y de perjuicios no sean los más deseados. Cuando uno está dispuesto a recibir una herencia, tiene que aceptarla. En este caso, el fierro caliente de la Ciudad de las Tres Cruces se generó antes de que el actual señor Presidente de la República se cruzara la banda. Pero es una responsabilidad del señor Presidente de la República, de la Agencia Nacional de Vivienda y del Banco Hipotecario. Por eso lo estamos conversando. Si no lo soluciona este Directorio o esta Agencia, capaz que lo conversamos con la próxima, pero el problema será más grande.

SEÑOR POLGAR.- Sin ánimo de hacer ninguna síntesis, cuando repasamos todos los problemas que los señores Diputados conocen muy bien y que trajeron arriba de la mesa en la mayor parte de los casos, estábamos en conocimiento de los detalles, la reflexión que se nos ocurre es que el proyecto y el rediseño de la política pública de vivienda desenchufó la máquina de generar esos problemas. Tendremos los mismos problemas si no somos eficientes en la tarea de solucionar el tema de estos complejos, pero no tendremos nuevos complejos en los que el Estado, de una forma u otra, aparece públicamente responsable de cosas por las cuales, en algunos casos, ni siquiera lo era.

El Banco repite y está repitiendo contra verdaderos responsables. A menos de un mes de mi gestión tuve que ir a un Juzgado, por ejemplo, porque al Juez le pareció pertinente citar como testigo al Presidente del Banco Hipotecario. Muchas veces, el Banco impulsa soluciones porque siguen siendo clientes en complejos similares a los que señalaba el señor Diputado Lacalle Pou, pero repite contra empresas que en muchos casos hoy son empresas fantasmas, si es que no lo eran antes, cuando construyeron el edificio. Independientemente de eso, esto nos hace a reflexionar sobre las profundas razones por las cuales el modelo anterior de la política pública de vivienda estaba agotado, llevando, en definitiva, a que si trazamos la raya no sabemos bien la relación exacta de cada cuántos complejos que salieron bien hay equis cantidad que salieron mal.

Más allá de herencias, es interesante, y tenemos la oportunidad de verlo como un diseño, un incentivo, la institucionalidad de un Estado que decide reformularse en sus políticas públicas y no retirarse de ninguno de los ámbitos en los que está llamado a desarrollar políticas. Así, el Banco Hipotecario deja de tener que ver con la canalización de subsidios, deja de tener que ver con la promoción y la construcción de viviendas para las familias, y se concentra nada más ni nada menos que en el crédito hipotecario, con todos los riesgos que ello conlleva. Y el Estado, a la vez que no avanza sobre lo privado, tampoco se retira de sus responsabilidades, y busca y otorga soluciones a la cartera problemática ya generada; porque no se trata exclusivamente de morosidad, es cartera problemática. No utilizamos un eufemismo cuando decimos que a la Agencia Nacional de Vivienda le toca la tarea de administrar la cartera problemática, que no es solo morosa: es problemática, morosa y, a veces, problemática y morosa. De esto se encarga el Estado, así como de ser más eficiente y exigente en el tipo de subsidios que va a canalizar; y se encarga de pensar que esta política pública de vivienda cierra el círculo generando viviendas, canalizando recursos públicos y privados en viviendas para las clases medias y trabajadoras del Uruguay.

Esta es una reflexión personal que hago cuando repasamos todos estos problemas. Este es un nuevo diseño que refiere a un banco competitivo, al que le irá bien o mal. Nosotros nos hemos convencido de que le va a ir bien en el mercado, sobre todo porque hay una demanda insatisfecha enorme y hay mucho lugar para la competencia, y creemos que el nuevo diseño no nos va a generar este tipo de problemas que parecen ser el centro de las preocupaciones más inmediatas que tenemos que administrar, y no necesariamente es así.

SEÑORA PRESIDENTA.- La Comisión agradece la presencia del señor Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y de su equipo. Seguramente estaremos en contacto por

las inquietudes que planteen los señores Diputados o por los temas que lleguen a la Comisión. De más está decir que estamos muy agradecidos por su participación, y esperamos que en poco tiempo podamos "palpar" como dicen algunos Diputados todo lo que se ha planteado aquí.

Se levanta la reunión.